

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden

#### **Föreningen**

Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 bildades 1943 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-14. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckningen är Bratt 6 i Uddevalla kommun. Adressen är Västerlånggatan 5 A-C samt Strömstadsvägen 1, Uddevalla. Byggnaden har fyra trappuppgångar utan hiss till fyra våningsplan. Inom fastigheten upplåter föreningen 47 bostadslägenheter och 11 rörelselokaler samt 1 parkeringsplats som disponeras av lokal nr 1. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värde år är 1955.

I fastigheten inryms en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett tork- och mangelrum.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	29	3	1	4	47

1 st lägenhet har egen ingång och källare. Det finns inget vindförråd som tillhör lägenheten.

Totalytan är 2 655 kvm bostadsyta och 505 kvm lokalyta.

Samtliga lägenheter är via Com Hem anslutna till kabel Tv-nätet. Det medger ett basutbud som inkluderas i årsavgiften. Mot extra avgift för den enskilde bostadsrättshavaren kan tv-utbudet utökas liksom bredband och telefonanslutning.

Föreningen har fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Sanering av ohyra ingår i försäkringen. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår från och med 28 februari 2020.

*And*

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

#### **Styrelse**

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Hans Ryberg	Ordförande	2021
Margareta Östlund	Vice ordförande	2021
Ulla Ahl	Ledamot	2022
Mats Nielsen	Ledamot	2022

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Mattias Lilja	Suppleant	2022

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<u>Ordinarie revisor</u>		<u>Utsedd av</u>
Rickard Kylberg	Revisor	Stämman

<u>Valberedning</u>	<u>Utsedd av</u>
Saknas	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

#### **Fastighetsförvaltningen**

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	JDG Revision AB
Internetleverantör	Com Hem AB
Fastighetsskötsel och städning	Linneby Ståd AB
Snöröjning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Nisses växter
Störningsjour	Avarn Security AB

**Föreningens hemsida når man på: [www.brattnr6.bostadsraterna.se](http://www.brattnr6.bostadsraterna.se)**

#### **Teknisk status**

##### Årets reparationer och underhåll:

Byte 4 st trappor mot innergården. Jobbet påbörjades under hösten 2020 och kommer att pågå 2021.

Dränering skall också göras i samband med byte av trappor.

Ett nytt styrelserum är uppfört i källaren.

Pump i cykelrum under Strömstadsvägen 1A utbytt.

Ny fastighetsförvaltare är HSB Fastighetservice i Uddevalla AB från och med 2021.

Nytt gruppavtal med Com Hem börjar gälla från och med 1 april 2021.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun, Västra Götalands län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj och en extra stämma hölls den 24 augusti.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Tillkommande medlemmar	8
Avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Årsavgiften höjdes senast 20-07-01 och uppgick därefter i genomsnitt till 603 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 038	2 006	1 766	1 609
Resultat efter finansiella poster	124	-49	103	245
Soliditet (%)	18,1	18,2	18,1	31,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	293 300	686 700	834 030	445 336	-49 078	2 210 288
Disposition av föregående års resultat:			66 012	-115 090	49 078	0
Årets resultat					123 862	123 862
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>293 300</b>	<b>686 700</b>	<b>900 042</b>	<b>330 246</b>	<b>123 862</b>	<b>2 334 150</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	330 246
årets vinst	123 862
	<b>454 108</b>
disponeras så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	400 000
i ny räkning överföres	54 108
	<b>454 108</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 037 825	2 005 754
Övriga rörelseintäkter	3	59 226	25 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 097 051</b>	<b>2 031 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader	4	-470 956	-611 104
Driftskostnader	5	-746 379	-745 118
Övriga externa kostnader		-88 104	-85 712
Personalkostnader	6	-126 592	-95 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 450	-437 763
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 870 481</b>	<b>-1 974 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 570</b>	<b>56 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 806	617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 514	-106 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 708</b>	<b>-105 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>123 862</b>	<b>-49 078</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>123 862</b>	<b>-49 078</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>123 862</b>	<b>-49 078</b>

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	7	10 359 660	10 775 083
Mark		63 508	63 508
Inventarier, verktyg och installationer	8	151 739	174 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 574 907</b>	<b>11 013 357</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 574 907</b>	<b>11 013 357</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		59 123	60 284
Övriga fordringar		308	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 283	59 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 714</b>	<b>119 872</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 176 384	1 018 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 176 384</b>	<b>1 018 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 307 098</b>	<b>1 138 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 882 005</b>	<b>12 151 684</b>

*JKL*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		980 000	980 000
Fond för yttre underhåll		900 042	834 030
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 880 042</b>	<b>1 814 030</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		330 246	445 336
Årets resultat		123 862	-49 078
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>454 108</b>	<b>396 258</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 334 150</b>	<b>2 210 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 848 751	9 285 847
Övriga skulder	10	66 120	36 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 914 871</b>	<b>9 321 967</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		237 096	197 096
Förskott från kunder		0	38 487
Leverantörsskulder		72 573	97 794
Skatteskulder		3 712	1 320
Övriga skulder		72 343	49 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 260	235 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>632 984</b>	<b>619 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 882 005</b>	<b>12 151 684</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgiften och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Balkonger	33 år
Markanläggningar, innergård	20 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 135 600	9 760 600
	<b>10 135 600</b>	<b>9 760 600</b>

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 594 043	1 565 784
Hyror lokaler	454 952	438 931
Hyresrabatt lokal	-11 170	0
	<b>2 037 825</b>	<b>2 004 715</b>

*Handwritten signature*

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna statliga bidrag	4 189	0
Försäkringsersättning	18 749	0
Övriga ersättningar pantförskrivningar, överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	36 288	25 915
	<b>59 226</b>	<b>25 915</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Värme och ventilationsanläggning	0	39 898
Totalrenovering av lokal nr 8	0	405 298
Vattenskada lokal nr 5	0	33 013
Tätning runt branddörrar mm	0	22 349
Rivning och uppbyggnad nya utetrappor inkl. dränering	312 500	0
Bortforsling mangel	10 500	0
Byte av låscylindrar	16 699	2 381
Byte av tryckkärl	0	11 205
Reparation lokal 1-3	0	55 135
Ventilationskontroller	0	20 000
Renovering styrelserum i källaren	38 362	0
Reparation i lägenhet nr 8	20 749	0
Övriga fastighetskostnader	72 146	21 825
	<b>470 956</b>	<b>611 104</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	65 429	48 855
Snörenhållning	5 236	5 036
El	28 945	29 920
Fjärrvärme	266 522	310 560
Vatten	123 036	115 379
Sophämtning och övrig renhållning	34 059	37 152
Fastighetsförsäkring	47 988	33 754
Kabel-TV	42 200	41 258
Bevakningstjänster och larm	7 643	7 016
Stämma, styrelsemöte	10 803	7 224
Administrativ förvaltning	90 142	75 082
Revisionsarvode	5 000	6 570
Bankkostnader	11 335	2 532
Medlemskap Bostadsrätterna	5 990	5 880
Övriga driftskostnader	2 051	18 900
	<b>746 379</b>	<b>745 118</b>





### Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelsearvode	92 100	83 100
Lön	15 000	3 100
Sociala avgifter	19 492	9 073
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>126 592</b>	<b>95 273</b>

### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 562 499	16 562 499
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 562 499</b>	<b>16 562 499</b>
Ingående avskrivningar	-5 787 416	-5 371 993
Årets avskrivningar	-415 423	-415 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 202 839</b>	<b>-5 787 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 359 660</b>	<b>10 775 083</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 189 000	20 189 000
Taxeringsvärden mark	10 648 000	10 648 000
	<b>30 837 000</b>	<b>30 837 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 290	354 512
Inköp		67 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>422 290</b>	<b>422 290</b>
Ingående avskrivningar	-247 524	-225 184
Årets avskrivningar	-23 027	-22 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 551</b>	<b>-247 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 739</b>	<b>174 766</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,10	2021-03-30	1 573 505	1 589 685
Stadshypotek	1,10	2021-04-30	3 437 800	3 573 000
Stadshypotek	1,16	2023-03-01	716 300	926 100
Stadshypotek	1,16	2023-03-01	3 358 242	3 394 158
Stadshypotek	0,95	2025-12-01	1 000 000	0
			<b>10 085 847</b>	<b>9 482 943</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			237 096	197 096

### Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner från lokalhyresgäster	66 120	66 120
	<b>66 120</b>	<b>66 120</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uddevalla den 31 mars 2021



Hans Ryberg  
Ordförande



Margareta Östlund



Mats Nielsen



Ulla-Britt Ahl

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Rickard Kylberg  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bratt Nr 6  
Organisationsnummer 758500-0164

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bratt Nr 6 för år 2020.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.


Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Uddevalla den 15/4 2021

  
Rickard Kylberg  
JDG Revision AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2020.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.