



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ättehögen





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ätتهögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jakob Wulcan	Ordförande	Flyttar kanske ut under nästkommande år.
Adam Abrahamsson	Ledamot	
Elias Hartvigsson	Ledamot	
Ola Mikael Nilsson	Ledamot	
Johan Nilsson Hansen	Ledamot	
Gunnar Dahlgren	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Dahlgren och Ola Mikael Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

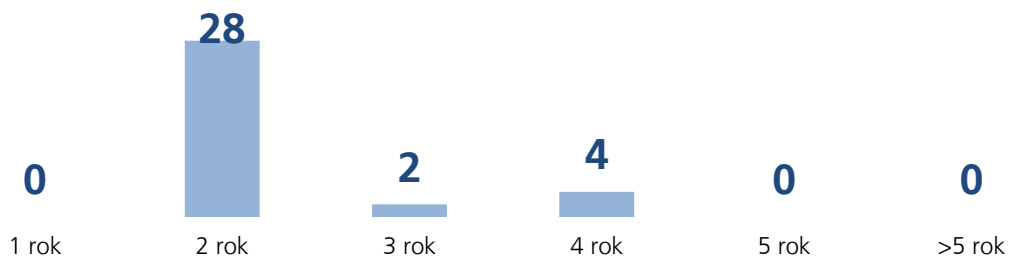
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m<sup>2</sup>, varav 1 876 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Mangelrum  
Cykelrum



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 15/7-2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2020	utförd och godkänd
Byte takfläktar	2019	Utförd byte av 2 takfläktar
OVK, energideklaration och radon	2019	OVK och radon godkända
Fastsättning av uppstigningslucka på taket	2018	
Byte av skiljeväggar på uteplatser	2018	
Relining av avlopp i tvättstuga	2018	
Komplettering av ventilation av elrum	2018	
OVK och energideklaration	2018	Utförd och godkänt
Byte av brandsläckare	2018	
Inspektion av hissar.	2017	Ej ekonomiskt försvarbart att modernisera nu.
Byte av lågenergilampor och armaturer	2017	
Åtgärd av felkopplade radiatorer för element	2017	
Ventilation av elrum	2017	
Lagning och målning av putsad sockel och fasad, samt målning av balkongplattor, takfot, skärmtak i plåt, utvändiga dörrar och plåt detaljer såsom fönsterbleck m.m.	2016	
Relining av avloppstammar ingjutna i källargolv	2016	
Bytt ut båda torktumlarna	2016	
Förbättringsarbeten i våra 3 hyreslägenheter. 2 lägenheter målades/tapetserades helt om. Byte av vitvaror där behov fanns, samt ny golvmatta i en av lägenheterna	2016 - 2017	
Spolning avloppsstammar	2015	Vid stickprovskontroll upptäcktes läckor i stammarna i bottenplattan
Byte av radiatorers termostater samt injustering av värmesystem	2015	
Bytt ut system för porttelefoni, samt inpassering	2015	
Lagat hål i källartrappa	2015	
Lagat tröskel i källare	2014	
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Byte av samtliga låscyndrar	2014	Gemensamma utrymmen
Trasiga takplattor utbyta	2014	
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Brytbleck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	

Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor
Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrum nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktumlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ståldörrar till soprum	2023	Senarelagt ev efter uppdatering av underhållsplan
Omläggning takpannor	2024	1 269 000 för byte och arbete.
Målning av bandtäckt plåttak	2024	Senarelagt ev efter uppdatering av underhållsplan
Byte av hisskorgar	2025	Senarelagt efter uppdatering av underhållsplanen. Uppskattat pris 300 000 kr per hiss. (180 000 kr hydraulik och 120 000 kr för korginredning).

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejäl byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Tomträtt	Göteborgs kommun
Porttelefoni	Axema

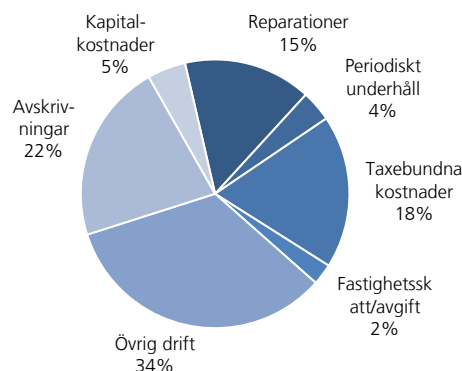
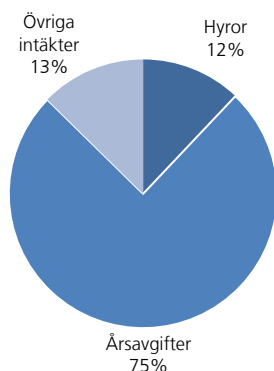


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 399 739</b>	<b>1 298 720</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 821 738	1 590 324
Finansiella intäkter	191	9
	<b>1 821 929</b>	<b>1 590 333</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 409 954	1 353 132
Finansiella kostnader	87 732	106 120
Ökning av kortfristiga fordringar	27 925	1 902
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	24 606	28 160
	<b>2 050 217</b>	<b>1 489 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 171 451</b>	<b>1 399 739</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-228 288</b>	<b>101 019</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläcka upptäcktes mellan lägenhet 30 och 32. Läckan åtgärdades och blev utrett av länsförsäkringar. Utöver det har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	815	815	815	815
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 143	1 119	1 119	1 116
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 164	7 461	7 461	7 461
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19	22	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	90	88	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	32	39	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	57	92	89
Soliditet (%)	51	50	50	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91	-284	-129	-85
Nettoomsättning (tkr)	1 591	1 587	1 587	1 586

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 108 447	0	0	14 108 447
Upplåtelseavgifter	1 547 648	0	0	1 547 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-118 925	0	0	-118 925
Fond för yttre underhåll	1 621 950	450 000	-328 050	1 500 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 159 120</b>	<b>450 000</b>	<b>-328 050</b>	<b>17 037 170</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 443 089	-450 000	43 636	-4 036 726
Årets resultat	-91 252	-91 252	284 414	-284 414
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 534 341</b>	<b>-541 252</b>	<b>328 050</b>	<b>-4 321 139</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 624 779</b>	<b>-91 252</b>	<b>0</b>	<b>12 716 031</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 993 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-450 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 534 341</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

71 493

**-4 462 848**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 591 437	1 586 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 301	3 564
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 821 738</b>	<b>1 590 324</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 065 519	-1 044 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 279	-247 458
Personalkostnader	Not 6	-62 156	-61 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 495	-415 495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 825 449</b>	<b>-1 768 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 711</b>	<b>-178 303</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 732	-106 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 541</b>	<b>-106 111</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-91 252</b>	<b>-284 414</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-91 252</b>	<b>-284 414</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	23 680 989	24 096 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 680 989</b>	<b>24 096 483</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 680 989</b>	<b>24 096 483</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 214 231	1 414 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 214 231</b>	<b>1 414 594</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 214 231</b>	<b>1 414 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 895 220</b>	<b>25 511 078</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 621 950	1 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 159 120</b>	<b>17 037 170</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 443 089	-4 036 726
Årets resultat		-91 252	-284 414
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 534 341</b>	<b>-4 321 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 624 779</b>	<b>12 716 031</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 857 500	8 915 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 857 500</b>	<b>8 915 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 207 500	3 650 000
Leverantörsskulder		56 391	62 955
Skatteskulder		4 550	3 926
Övriga skulder		0	28 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	144 500	134 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 412 941</b>	<b>3 880 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 895 220</b>	<b>25 511 078</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	73 år	73 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	219 468	214 786
Öresutjämning	25	30
	<b>1 591 437</b>	<b>1 586 760</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsersättning	226 565	0
Återbäring försäkringsbolag	3 736	3 564
	<b>230 301</b>	<b>3 564</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1
	Fastighetsskötsel beställning	10 632	19 922
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
	Snöröjning/sandning	10 957	685
	Städning enligt beställning	1 031	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 368
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Gård	0	4 320
	Serviceavtal	19 485	17 575
	Förbrukningsmateriel	1 904	747
	Brandskydd	3 938	3 938
		<b>51 661</b>	<b>61 222</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 753	1 797
	VVS	3 896	14 812
	Ventilation	4 000	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 200
	Hiss	11 948	6 690
	Balkonger/altaner	0	3 248
	Skador/klotter/skadegörelse	11 288	11 098
	Vattenskada	260 245	0
		<b>295 130</b>	<b>43 845</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	328 050
	Elinstallationer	71 493	0
		<b>71 493</b>	<b>328 050</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 329	36 478
	Värme	181 027	168 125
	Vatten	70 802	60 300
	Sophämtning/renhållning	54 714	54 761
	Grovsopor	3 093	0
		<b>352 965</b>	<b>319 664</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 679	37 879
	Tomträttsavgäld	153 000	153 000
	Kabel-TV	52 985	41 771
	Bredband	0	10 548
		<b>244 664</b>	<b>243 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 606</b>	<b>48 586</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 065 519</b>	<b>1 044 565</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	3 126	306
	Tele- och datakommunikation	453	325
	Juridiska åtgärder	18 906	0
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	2 788	19 088
	Styrelseomkostnader	0	117
	Förvaltningsarvode	221 780	191 244
	Administration	1 957	2 426
	Korttidsinventarier	0	10 060
	Konsultarvode	9 329	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 140
		<b>282 279</b>	<b>247 458</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 298	46 500
	Sociala kostnader	14 858	14 609
		<b>62 156</b>	<b>61 109</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	415 495	415 495
		<b>415 495</b>	<b>415 495</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 930 837	28 930 837
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 930 837</b>	<b>28 930 837</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 834 354	-4 418 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 249 848</b>	<b>-4 834 354</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 680 989</b>	<b>24 096 483</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 200 000	48 200 000
		<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	42 780	14 855
	Klientmedel hos SBC	495 266	1 399 739
	Räntekonto hos SBC	676 185	0
		<b>1 214 231</b>	<b>1 414 594</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 500 000	1 050 000
	Reservering enligt stadgar	450 000	450 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-328 050	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 621 950</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,830 %	500 000	500 000	2022-07-28
SEB	0,590 %	4 207 500	4 207 500	2023-02-28
SEB	0,730 %	4 207 500	4 207 500	2022-01-28
SEB	0,400 %	1 500 000	3 650 000	2022-05-28
SEB	0,760 %	1 650 000	0	2024-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 065 000</b>	<b>12 565 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 207 500	-3 650 000	
		<b>5 857 500</b>	<b>8 915 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 065 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	5 839	2 378
Avgifter och hyror	138 661	132 230
	<b>144 500</b>	<b>134 608</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har genomförts.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 10 / 3 2022



Jakob Wulcan  
Ordförande



Adam Abrahamsson  
Ledamot

Elias Hartvigsson  
Ledamot



Ola Mikael Nilsson  
Ledamot



Johan Nilsson Hansen  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 - 2022  
KPMG AB



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättehögen, org. nr 769610-1653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättehögen för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ätthögen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2022-04-12

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 371 000	1 371 944	1 371 000
Hyror bostäder	218 000	219 468	214 000
Öresutjämning	0	25	0
Försäkringsersättning	0	226 565	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 736	0
	<b>1 589 000</b>	<b>1 821 738</b>	<b>1 585 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-10 632	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-10 957	-15 000
Städning enligt beställning	0	-1 031	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 714	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Bevakning	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-3 000	0	-2 000
Serviceavtal	-19 000	-19 485	-19 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 904	-2 000
Brandskydd	-5 000	-3 938	-5 000
	<b>-75 000</b>	<b>-51 661</b>	<b>-77 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-102 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-3 753	0
VVS	0	-3 896	0
Ventilation	0	-4 000	0
Hiss	0	-11 948	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 288	0
Vattenskada	0	-260 245	0
	<b>-102 000</b>	<b>-295 130</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Einstallationer	0	-71 493	0
	<b>0</b>	<b>-71 493</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-38 000	-43 329	-43 000
Värme	-175 000	-181 027	-173 000
Vatten	-61 000	-70 802	-75 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-54 714	-55 000
Grovsopor	0	-3 093	-4 000
	<b>-331 000</b>	<b>-352 965</b>	<b>-350 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-38 679	-39 000
Tomträttsavgäld	-153 000	-153 000	-153 000
Kabel-TV	-44 000	-52 985	-43 000
Bredband	-11 000	0	-11 000
	<b>-248 000</b>	<b>-244 664</b>	<b>-246 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-49 606	-48 500
	<b>-49 000</b>	<b>-49 606</b>	<b>-48 500</b>

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-3 126	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-453	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-18 906	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-20 000	-2 788	-17 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-201 000	-221 780	-198 000
Administration	-3 000	-1 957	-3 000
Konsultarvode	0	-9 329	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-6 000
	<b>-253 000</b>	<b>-282 279</b>	<b>-251 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-47 000	-47 298	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 858	-14 609
	<b>-62 000</b>	<b>-62 156</b>	<b>-61 109</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-416 000	-415 495	-416 000
	<b>-416 000</b>	<b>-415 495</b>	<b>-416 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 536 000</b>	<b>-1 825 449</b>	<b>-1 519 609</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>53 000</b>	<b>-3 711</b>	<b>65 391</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	185	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-100 000	-86 478	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 254	0
	<b>-100 000</b>	<b>-87 541</b>	<b>-100 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-47 000</b>	<b>-91 252</b>	<b>-34 609</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)