



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bragdeborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas, se avsnittet föreningens ekonomi på sidan 3.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Vickie Engstrand	Ordförande
Fredrik Karlsson	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot
Zarah Polner	Suppleant
Sandra Wahlgren	Suppleant
Silvia Wieser	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

#### Valberedning

Åsa Karlberg  
Karin Olsson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bragden 4	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

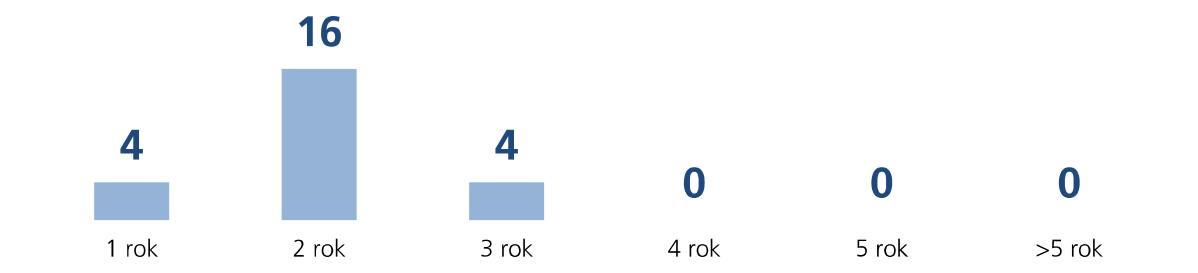
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 338 m<sup>2</sup>, varav 1 338 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	Cederblad & Co
Halkbekämpning	BSS Flytt & Fastighetsservice
Underhåll av tvättutrustning	EP Service
Källsortering	Ragn Sells

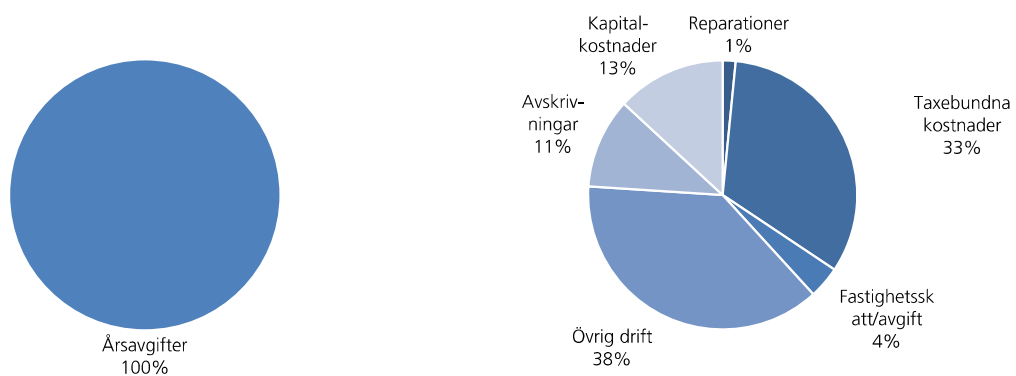
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>919 024</b>	<b>863 935</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	961 221	945 905
Finansiella intäkter	3 013	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 764	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 771
	<b>991 998</b>	<b>970 676</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	710 802	674 554
Finansiella kostnader	122 943	123 992
Ökning av kortfristiga fordringar	29 744	0
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
Minskning av kortfristiga fordringar	0	21 041
	<b>959 489</b>	<b>915 587</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>951 534</b>	<b>919 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>32 510</b>	<b>919 024</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 1 519 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

Vid årsskiftet 21/22 bytte föreningen ekonomisk förvaltare (från Riksbyggen till SBC).

Vi bytte även försäkringsbolag där även ett kollektivt bostadsrättstillägg ingår (från Folksam till Länsförsäkringar).

Föreningen gick med i BoAppa vilket har varit till en stor fördel informationsmässigt samt för ökad gemenskap.

Alla brandvarnare i våra gemensamma utrymmen har bytts ut till kommunicerande brandvarnare, detta för att öka säkerheten.

Föreningen har under 2022 arbetat mycket med att göra vår trädgård så inbjudande som möjligt.

En ny paviljong har satts upp, bord och stolar har köpts in och även nya blommor har inhandlats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	716	702	681	661
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 691	5 763	5 835	5 110
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	26	25	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	126	111	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	44	41	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	93	95	104
Soliditet (%)	5	4	4	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	45	151	57
Nettoomsättning (tkr)	960	939	912	885

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 338 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	18 750	0	0	18 750
Fond för yttre underhåll	1 354 666	138 000	0	1 216 666
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 373 416</b>	<b>138 000</b>	<b>0</b>	<b>1 235 416</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 009 736	-138 000	44 914	-916 650
Årets resultat	28 136	28 136	-44 914	44 914
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-981 600</b>	<b>-109 864</b>	<b>0</b>	<b>-871 736</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>391 816</b>	<b>28 136</b>	<b>0</b>	<b>363 680</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-871 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-981 600</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-981 600</b>
----------------------------------	-----------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	960 414	939 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	808	6 905
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>961 221</b>	<b>945 905</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-470 256	-518 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 495	-113 696
Personalkostnader	Not 6	-42 051	-42 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 354	-102 445
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-813 156</b>	<b>-776 999</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>148 066</b>	<b>168 906</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 013	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 943	-123 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 930</b>	<b>-123 992</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>28 136</b>	<b>44 914</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 136</b>	<b>44 914</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	7 204 701	7 307 055
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 204 701</b>	<b>7 307 055</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 204 701</b>	<b>7 307 055</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 834	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	971 868	6 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 630	4 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>990 332</b>	<b>11 025</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 971	919 024
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 971</b>	<b>919 024</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>992 303</b>	<b>930 049</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 197 004</b>	<b>8 237 104</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 750	18 750
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 354 666	1 216 666
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 373 416</b>	<b>1 235 416</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 009 736	-916 650
Årets resultat		28 136	44 914
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-981 600</b>	<b>-871 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>391 816</b>	<b>363 680</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 518 687	7 614 687
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 518 687</b>	<b>7 614 687</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	96 000	96 000
Leverantörsskulder		22 950	26 804
Skatteskulder		2 207	3 827
Övriga skulder		19 651	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	145 693	132 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>286 501</b>	<b>258 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 197 004</b>	<b>8 237 104</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Yttertak	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	41 år	41 år
Elinstallationer	50 år	50 år
Uteplats	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	957 742	939 000
	Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
	Öresutjämning	15	0
		<b>960 414</b>	<b>939 000</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	388	0
	Övriga intäkter	420	-240
	Övriga ersättningar	0	7 140
	Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
		<b>808</b>	<b>6 905</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	-3 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	24 363
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 500	4 251
	Snöröjning/sandning	21 093	0
	Städning entreprenad	0	21 560
	Städning enligt beställning	0	4 501
	Sotning	2 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 388
	Myndighetstillsyn	640	0
	Gemensamma utrymmen	8 854	0
	Gård	13 618	0
	Förbrukningsmateriel	1 031	3 927
	Fordon	196	0
		<b>67 683</b>	<b>81 740</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 984	0
	Vind	1 226	0
	Lås	0	1 170
	VVS	619	29 898
	Elinstallationer	5 198	3 719
	Fönster	4 021	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 057
	Vattenskada	0	2 709
		<b>15 048</b>	<b>48 553</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 453	35 196
	Värme	162 033	169 214
	Vatten	61 040	59 185
	Sophämtning/renhållning	29 583	37 499
	Grovsopor	5 029	0
		<b>308 138</b>	<b>301 094</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 059	17 739
	Kabel-TV	14 572	14 661
	Bredband	4 300	0
	Övriga fastighetskostnader	0	20 000
		<b>42 931</b>	<b>52 400</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 456</b>	<b>35 016</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>470 256</b>	<b>518 804</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	1 388
	Representation	0	1 399
	Tele- och datakommunikation	2 375	7 915
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Befarade förluster	0	4 394
	Revisionsarvode extern revisor	6 984	16 954
	Föreningskostnader	2 981	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 473	0
	Förvaltningsarvode	147 719	55 184
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 396
	Administration	10 349	18 007
	Konsultarvode	7 875	0
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	0	3 000
	Övriga driftskostnader	0	3 370
		<b>198 495</b>	<b>113 696</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 000	32 000
	Sociala kostnader	10 051	10 054
		<b>42 051</b>	<b>42 054</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomkomplettering förening K3	51 910	52 001
	Yttertak K3	37 150	37 150
	Fastighetsel inkl. svagström K3	9 285	9 285
	Utemiljö allmänt K3	4 009	4 009
		<b>102 354</b>	<b>102 445</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 203 720	9 203 720
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 203 720</b>	<b>9 203 720</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 896 664	-1 794 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-102 354	-102 445
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 999 018</b>	<b>-1 896 664</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 204 701</b>	<b>7 307 055</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 661 150	4 661 150
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 600 000
		<b>16 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	16 800 000	15 800 000
		<b>16 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 158	129 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 158</b>	<b>129 158</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 158	-129 158
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-129 158</b>	<b>-129 158</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	22 305	6 944
	Klientmedel hos SBC	270 607	0
	Räntekonto hos SBC	678 955	0
		<b>971 868</b>	<b>6 944</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	6 190	0
	Kabel-TV	3 990	3 631
	Bredband	450	450
		<b>10 630</b>	<b>4 081</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 216 666	1 120 666
	Reservering enligt stadgar	138 000	96 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 354 666</b>	<b>1 216 666</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			<b>Villkors- ändringsda g</b>
		<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
	Swedbank	2,390 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank	1,100 %	4 614 687	4 710 687
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 614 687</b>	<b>7 710 687</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000
			<b>7 518 687</b>	<b>7 614 687</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 134 687 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 830 850	7 830 850
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	5 006	3 369
	Värme	23 306	25 284
	Extern revisor	9 532	14 229
	Ränta	15 455	15 640
	Avgifter och hyror	87 794	73 584
	Snöröjning	4 600	0
		<b>145 693</b>	<b>132 106</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2023 är tanken att se över föreningens avtal. Inga renoveringar är inplanerade utan vi ska försöka hålla våra kostnader nere så mycket som möjligt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Vickie Engstrand  
Ordförande

Fredrik Karlsson  
Ledamot

Jörgen Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bragdeborg, org.nr. 746000-1741

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bragdeborg för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

#### *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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina våra uttalanden. Risken 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 jag 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 Bostadsrättsföreningen Bragdeborg för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### *Revisorers 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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)