



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berguven



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berguven

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på några av föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Berguvens samfällighetsförening. Föreningens andel är 37,41 procent. Samfälligheten förvaltar ett garage där Brf Berguven äger 52 parkeringsplatser med en total yta på 1 040 m². Överskott tilldelas Brf Berguven.

Styrelsen

Rolf Källström	Ordförande
Gerd Jacobsson	Ledamot
Camilla Mattsson	Ledamot
Linda Sinclair	Ledamot
Mari Velic	Ledamot

Mattias Sannerholm	Suppleant
Filip Sinclair	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert
Erik Modin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Förenade Revisorer
Förenade Revisorer

Valberedning

Stig Boström
Karin Olsson
Agneta Sikvall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKINTEBO 529:1	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

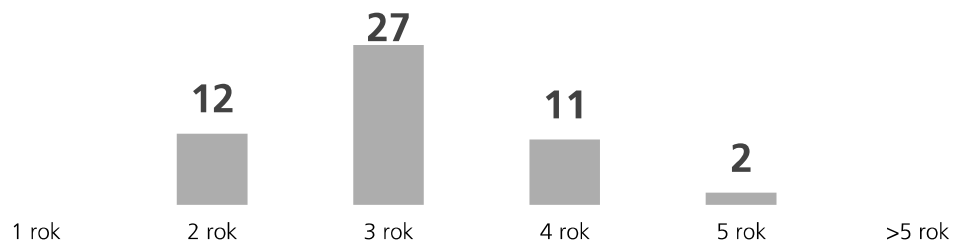
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 394 m², varav 4 394 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal inkl
övernattningsrum

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
TV-Tele-Data	Com Hem
Nätavtal	Fortum
Serviceavtal	Kone
Porttelefon	APTUS Assa Abloy

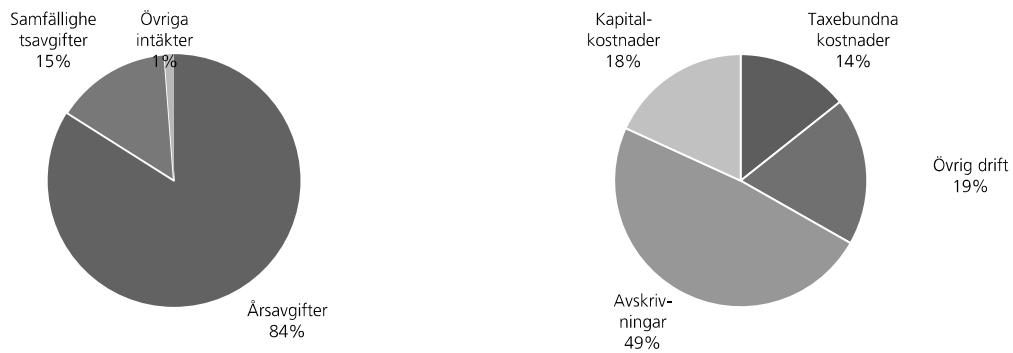
Föreningens ekonomi

Brf Berguven får varje år tillbaka överskott från Samfälligheten vilket används till amortering och ränta på lånet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	932 389	954 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 330 027	3 259 105
Finansiella intäkter	247	14
Ökning av kortfristiga skulder	0	251 725
	3 330 274	3 510 844
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 205 089	1 152 361
Finansiella kostnader	641 436	675 143
Ökning av långfristiga fordringar	0	296 716
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 902
Minskning av långfristiga skulder	197 100	1 407 100
Minskning av kortfristiga skulder	291 873	0
	2 335 498	3 533 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 927 166	932 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	994 777	-22 378

*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

Brf Berguven utför kontinuerlig brandskyddsinspektion i fastigheterna.

Brf Berguvens Lån på Nordea på 18,500 000 kr villkorsförändrades med en ränta på 0,34%.

I september genomfördes obligatorisk ventilationskontroll OVK.

Under året har garantiåtgärder genomförts efter 2 års besiktningen.

Ett avtal med KB förvaltning för en underhållsplan upprättades i december och kommer genomföras under 2022.

Under hösten 2021 färdigställdes gatan utanför fastigheten av kommunen. Stenar och jord fick kompletteras och bekostas av Bonava.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	639	639	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 268	11 268	11 589	11 861
Lån/ m ² garageyta	13 013	13 013	13 013	13 013
Elkostnad/m ² totalyta	70	60	82	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	11	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	154	167	126
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-232	-284	-436	51
Nettoomsättning (tkr)	2 808*	3 258	3 130	567

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 394 m² bostäder.

*Omklassificering gjord av intäkter jämfört med föregående år.
Samfällighetsintäkter, avgift andrahandsuthyrning och gästlägenhet har flyttats till övriga intäkter år 2021 från nettoomsättning.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	154 425 010	0	0	154 425 010
Upplåtelseavgifter	51 474 990	0	0	51 474 990
Fond för yttre underhåll	467 837	131 820	0	336 017
S:a bundet eget kapital	206 367 837	131 820	0	206 236 017
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 086 663	-131 820	-284 155	-670 688
Årets resultat	-216 865	-216 865	284 155	-284 155
S:a ansamlad förlust	-1 303 528	-348 685	0	-954 843
S:a eget kapital	205 064 309	-216 865	0	205 281 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-232 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-954 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 820
summa balanserat resultat	-1 318 683

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

6 256
-1 312 427

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 766	3 257 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 261	1 467
Summa rörelseintäkter		3 330 027	3 259 105
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-992 797	-933 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 458	-114 022
Personalkostnader	Not 6	-111 835	-104 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 715 769	-1 715 769
Summa rörelsekostnader		-2 920 859	-2 868 131
RÖRELSERESULTAT		409 168	390 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 436	-675 143
Summa finansiella poster		-641 189	-675 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 020	-284 155
ÅRETS RESULTAT		-232 020	-284 155

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	252 561 107	254 276 877
Summa materiella anläggningstillgångar		252 561 107	254 276 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	13 829 784	13 829 784
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 829 784	13 829 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		266 390 891	268 106 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 837 020	865 074
Summa kortfristiga fordringar		1 837 020	865 074
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		92 047	69 217
Summa kassa och bank		92 047	69 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 929 068	934 291
SUMMA TILLGÅNGAR		268 319 959	269 040 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 900 000	205 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	467 837	336 017
Summa bundet eget kapital		206 367 837	206 236 017
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 086 663	-670 688
Årets resultat		-232 020	-284 155
Summa ansamlad förlust		-1 318 683	-954 843
SUMMA EGET KAPITAL		205 049 154	205 281 174
Ansamlad förlust			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 152 325	44 349 425
Summa långfristiga skulder		44 152 325	44 349 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 697 100	18 697 100
Leverantörsskulder		121 778	412 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	299 603	300 669
Summa kortfristiga skulder		19 118 481	19 410 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 319 959	269 040 952

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 807 766	2 807 766
Samfällighetsintäkter	0	414 704
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 897
Gästlägenhet	0	28 200
Öresutjämning	0	71
	2 807 776	3 129 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Samfällighetsintäkter	496 181	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	0
Gästlägenhet	24 600	0
Öresutjämning	74	0
Övriga intäkter	1 406	1 467
	522 261	1 467

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 500	167 890
	Fastighetsskötsel beställning	1 226	2 989
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 985
	Snöröjning/sandning	8 577	425
	Städning entreprenad	75 000	50 000
	Städning enligt beställning	2 495	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	0
	Hissbesiktning	2 856	0
	Gemensamma utrymmen	1 372	15 601
	Gård	9 078	20 051
	Serviceavtal	22 155	21 518
	Förbrukningsmateriel	1 468	2 766
	Teleport/hissanläggning	5 460	5 460
	Brandskydd	0	160
		298 436	291 844
	Reparationer		
	Entré/trapphus	19 144	-625
	Lås	0	2 966
	VVS	0	850
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 464
	Hiss	6 528	0
		25 672	6 655
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	8 210
	Lås	6 256	0
	Ventilation	0	5 648
	Fönster	0	3 991
		6 256	17 849
	Taxebundna kostnader		
	El	306 962	265 698
	Vatten	92 505	86 741
	Sophämtning/renhållning	103 736	100 835
	Grovsopor	3 123	0
		506 326	453 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 042	31 468
	Självrisk	0	9 400
	Kabel-TV	123 065	121 348
	Bredband	0	1 671
		156 107	163 887
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	992 797	933 509

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 439	4 288
	Tele- och datakommunikation	4 225	4 225
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	28 750
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	1 003
	Fritids- och trivselkostnader	2 976	794
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	58 616	57 376
	Administration	3 519	10 951
	Korttidsinventarier	4 733	1 197
		100 458	114 022
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 733	91 369
	Kostnadsersättningar	0	355
	Sociala kostnader	16 102	13 106
		111 835	104 830
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 715 769	1 715 769
		1 715 769	1 715 769
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	258 016 932	258 016 932
	Utgående anskaffningsvärde	258 016 932	258 016 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 740 055	-2 024 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 715 769	-1 715 769
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 455 825	-3 740 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	252 561 107	254 276 877
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 440 000	86 440 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		124 000 000	124 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
		124 000 000	124 000 000

Not 9 Andelar i intresseföretag		Bokfört värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2020-12-31
Berguvens samfällighetsförening		13 829 784	13 533 068
		13 829 784	13 533 068

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		496	496
Klientmedel hos SBC		784 907	863 172
Fordringar kreditfakturor		1 406	1 406
Räntekonto hos SBC		1 050 211	0
		1 837 020	865 074

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		336 017	204 197
Reservering enligt stadgar		131 820	131 820
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		467 837	336 017

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,850 %	25 280 000	25 280 000	2023-10-28
SEB	1,810 %	19 069 425	19 266 525	2023-10-28
Nordea	0,340 %	18 500 000	18 500 000	2022-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		62 849 425	63 046 525	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 697 100	-18 697 100	
		44 152 325	44 349 425	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 863 295 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 700 000	65 700 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	55 533	56 700
	Sociala avgifter	8 800	10 359
	Ränta	14 468	17 828
	Avgifter och hyror	220 802	215 782
		299 603	300 669

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplan upprättas under året av KB förvaltning med start 2022-02-15

Brf Berguvens lån på Nordea 18,500 000kr med en ränta 0,34% amorterades januari 2022 med 1 050 000 kr. Lånet löper till 2022-10-28.

OVK besiktningen godkändes.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Rolf Källström
Ordförande

Gerd Jacobsson
Ledamot

Camilla Mattsson
Ledamot

Linda Sinclair
Ledamot

Mari Velcic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Berguven
Org.nr. 769631-7937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Berguven för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Berguven för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 807 000	2 807 766	2 807 000
Samfällighetsintäkter	450 000	496 181	100 000
Gästlägenhet	26 000	39 755	26 000
Öresutjämning	0	74	0
Övriga intäkter	0	1 406	0
	3 283 000	3 345 182	2 933 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-140 000	-137 500	-146 400
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 226	-3 985
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 500
Snöröjning/sandning	-6 000	-8 577	-6 000
Städning entreprenad	-75 000	-75 000	-79 875
Städning enligt beställning	0	-2 495	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-31 250	0
Hissbesiktning	0	-2 856	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	-1 372	0
Gård	-8 000	-9 078	-15 000
Serviceavtal	-23 000	-22 155	-21 650
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 468	-3 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 460	-6 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-275 000	-298 436	-283 410
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	0
Entré/trapphus	0	-19 144	-7 585
Hiss	0	-6 528	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
	-60 000	-25 672	-37 585
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-6 256	0
	0	-6 256	0
Taxebundna kostnader			
El	-277 000	-306 962	-275 000
Vatten	-87 000	-92 505	-87 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-103 736	-98 000
Grovsopor	0	-3 123	0
	-469 000	-506 326	-460 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-33 042	-32 000
Självrisk	0	0	-9 400
Kabel-TV	-127 000	-123 065	-127 000
Bredband	-2 000	0	0
	-162 000	-156 107	-168 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 439	-4 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 225	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-22 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 976	-4 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 616	-58 600
Administration	-6 000	-3 519	-2 000
Korttidsinventarier	0	-4 733	0
	-110 000	-100 458	-91 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-95 733	-94 600
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-16 102	-20 159
	-117 000	-111 835	-114 759
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 716 000	-1 715 769	-1 716 000
	-1 716 000	-1 715 769	-1 716 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 909 000	-2 920 859	-2 871 754
RÖRELSERESULTAT	374 000	424 323	61 246
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-650 000	-641 436	-644 000
	-650 000	-641 189	-644 000
RESULTAT	-276 000	-216 865	-582 754

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