

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergielund 4

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 2016 och 2035.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 40 % 2023-01-01.

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 2002-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Heidi Stolt	Ordförande
Tim Mattisson	Kassör
Evelina Masiulyte	Ledamot
Helen Myrbäck	Ledamot

Malin Lindell	Suppleant
---------------	-----------

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Evelina Masiulyte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergielund 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via el o bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

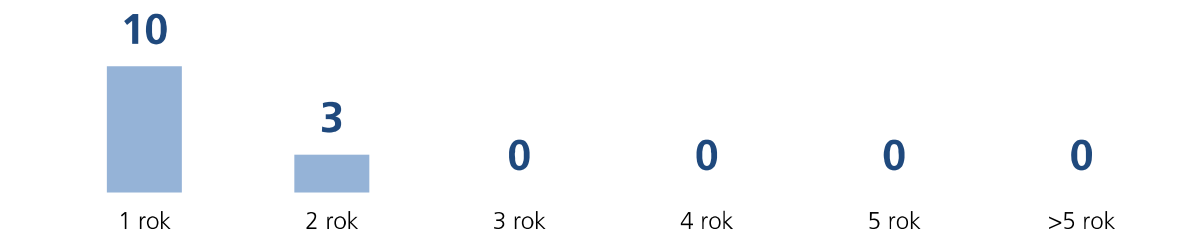
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 508 m², varav 508 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bygge av staket mot lekpark	2022	
Spolning av dagvattenledningar	2020	Installation av lövsilar rekommenderades
Reparation av Bergvärmepump, värmesystem samt vissa radiatorer	2019	
Installation av takstegar i enlighet med rådande regler för skorsten och sotning	2019	
Besiktning av rökkanaler	2019	
Stamspolning i enlighet med underhållsplan	2018	
Utfört fuktmätning	2017	Inget behov av dränering
Renovering av trapphuset	2017	
Byggt ny uteplats på baksidan	2017	
Byggt en vedförvaring tillsammans med grannföreningen	2017	
Individuell elmätning	2016	
Renovering av fönster	2016	
Målning av förrådet	2016	
Översikt av brandrelaterade hjälpmedel.	2014	
Översikt av grunden på förråden	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring av stuprör	2023	Stenar som tagit sig och utgör ett stopp
Smörjning av gångjärn	2023	
Skapa återvinningsstation	2024	I o m nya regler
Renovering av tak, målning av takplåt	2024	Offert ska tas in

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Inget att notera.

Föreningens ekonomi

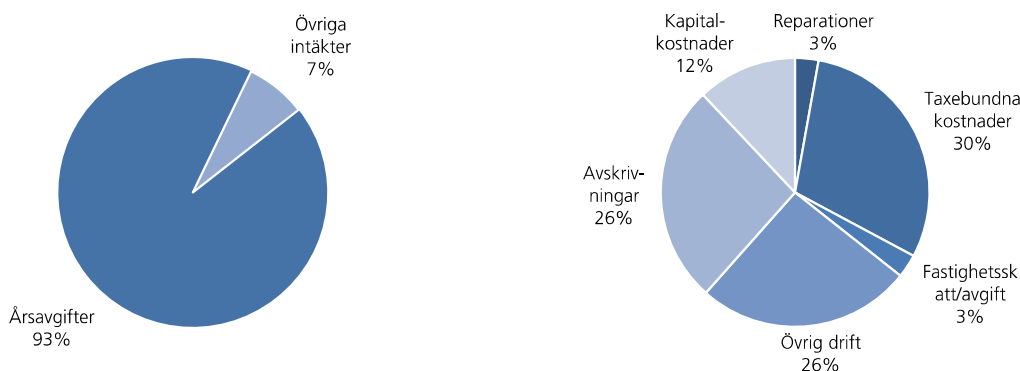
Styrelsen följer utveckling av föreningens el- och värmekostnader och en insats i form av engångsbetalning eller höjning av hyran kan bli aktuell under år 2023. Föreningen har lyckats minska förbrukningen genom små gemensamma sparinsatser.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	65 406	257 349
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	438 225	451 620
Finansiella intäkter	476	20
Ökning av långfristiga skulder	189 064	0
Ökning av kortfristiga skulder	40 533	3 591
	668 298	455 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	434 437	571 766
Finansiella kostnader	84 632	62 446
Ökning av kortfristiga fordringar	8 119	2 026
Minskning av långfristiga skulder	0	10 936
	527 187	647 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	206 516	65 406
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	141 110	-191 944

*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

Ordinarie underhåll har gjorts, ex gårdsdagar med hela föreningen. Komposten har rivits och staket mot lekplats har byggts. Föreningen har behövt ta in hjälp för att underhålla torkskåp, tvättmaskin och bergvärmepump.

Hyran har höjts med 40 procent från 1.1.2023 på grund av höjda el- och värmekostnader. Åtgärder har vidtagits för att minska förbrukningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	800	795	800
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 051	5 679	5 700	5 722
Elkostnad/m ² totalyta	351	198	111	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	45	42	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	123	123	106
Soliditet (%)	68	70	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-267	-369	-124	-390
Nettoomsättning (tkr)	438	427	412	427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 508 m² bostäder.

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	9 974 000	0	0	9 974 000
Upplåtelseavgifter	1 307 000	0	0	1 307 000
Fond för yttre underhåll	756 387	165 000	-36 903	628 290
S:a bundet eget kapital	12 037 387	165 000	-36 903	11 909 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 148 062	-165 000	-331 872	-4 651 190
Årets resultat	-266 571	-266 571	368 775	-368 775
S:a fritt eget kapital	-5 414 633	-431 571	36 903	-5 019 965
S:a eget kapital	6 622 754	-266 571	0	6 889 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-266 571
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 983 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
summa balanserat resultat	-5 414 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 414 632
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	438 225	426 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 810
Summa rörelseintäkter		438 225	451 620

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-332 550	-499 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 887	-72 623
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 203	-186 203
Summa rörelsekostnader		-620 640	-757 969

RÖRELSERESULTAT**-182 415** **-306 349****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		476	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 632	-62 446
Summa finansiella poster		-84 156	-62 426

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-266 571** **-368 775****ÅRETS RESULTAT****-266 571** **-368 775**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12	9 568 529
		9 754 732
Summa materiella anläggningstillgångar	9 568 529	9 754 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 568 529	9 754 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	305	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	241 030
		92 106
Summa kortfristiga fordringar	241 335	92 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	241 335	92 106
SUMMA TILLGÅNGAR	9 809 864	9 846 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 281 000	11 281 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	756 387	628 290
Summa bundet eget kapital		12 037 387	11 909 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 148 062	-4 651 190
Årets resultat		-266 571	-368 775
Summa fritt eget kapital		-5 414 633	-5 019 965
SUMMA EGET KAPITAL		6 622 754	6 889 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	0
Summa långfristiga skulder		200 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 873 848	2 884 784
Leverantörsskulder		33 598	19 259
Övriga skulder		687	687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	78 977	52 783
Summa kortfristiga skulder		2 987 110	2 957 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 809 864	9 846 837

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 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	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	406 312	406 312
Elintäkter moms	25 852	20 475
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	23	23
	438 225	426 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	22 080
Övriga intäkter	0	2 730
	0	24 810

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	20 736	14 201
	Städning enligt beställning	0	5 830
	Gemensamma utrymmen	5 564	853
	Gård	6 285	8 949
	Serviceavtal	2 711	2 625
	Förbrukningsmateriel	549	0
	Brandskydd	7 463	0
		43 308	32 458
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 000
	Brf Lägenheter	0	123 150
	Tvättstuga	5 126	3 024
	Entré/trapphus	0	1 499
	Lås	0	10 728
	VVS	14 648	13 165
	Elinstallationer	0	800
	Skador/klotter/skadegörelse	0	88 500
		19 774	243 866
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 903
		0	36 903
	Taxebundna kostnader		
	El	178 185	100 472
	Vatten	24 210	22 741
	Sophämtning/renhållning	9 504	8 095
		211 899	131 308
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 555	30 425
	Kabel-TV	5 267	3 608
	Bredband	0	1 608
		37 822	35 641
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 747	18 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	332 550	499 143
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	313
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 500	0
	Föreningskostnader	450	769
	Förvaltningsarvode	54 218	56 218
	Administration	12 880	2 170
	Konsultarvode	0	8 833
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		101 887	72 623

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	145 451	145 451
	Förbättringar	40 752	40 752
		186 203	186 203
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 539 190	13 539 190
	Utgående anskaffningsvärde	13 539 190	13 539 190
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 784 458	-3 598 255
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 203	-186 203
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 970 661	-3 784 458
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 568 529	9 754 732
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 824 184	2 824 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	4 987 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 600 000
		11 600 000	10 587 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 600 000	10 587 000
		11 600 000	10 587 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 001	7 974
	Skattefordran	14 518	15 298
	Momsavräkning	11 995	3 428
	Klientmedel hos SBC	104 067	65 406
	Räntekonto hos SBC	102 449	0
		241 030	92 106

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	628 290	463 290
	Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 903	0
	Vid årets slut	756 387	628 290

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	4,350 %	300 000	300 000	2023-01-20
	Handelsbanken	4,250 %	73 848	84 784	2023-01-09
	Handelsbanken	4,250 %	2 500 000	2 500 000	2023-01-09
	Handelsbanken	2,480 %	200 000	0	2024-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 073 848	2 884 784	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 873 848	-2 884 784	
			200 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 999 168 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 600 000	3 600 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	28 586	14 280
	Avgifter och hyror	50 391	38 503
		78 977	52 783

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under kommande år ska föreningen köpa in ny tvättmaskin, initiera målningen av takplåten, ta fram underlag för beslut om ny stadga och genomföra ordinarie underhåll.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Heidi Stolt
Ordförande

Tim Mattisson
Kassör

Evelina Masiulyte
Ledamot

Helen Myrbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Borevision

Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergielund 4, org.nr. 769608-4016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergielund 4 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 november 2022 med anmärkning om att årsredovisningen inte har upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång

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.

Revisorns 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergielund 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	406 000	406 312	406 000
Elintäkter	22 000	0	22 000
Elintäkter moms	0	25 852	0
Överlåtelse/pantsättning	0	6 038	0
Öresutjämning	0	23	0
	428 000	438 225	428 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-16 000	-20 736	-18 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Sotning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 564	-2 000
Gård	-10 000	-6 285	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-2 711	-3 000
Förbrukningsmateriel	0	-549	-1 000
Brandskydd	0	-7 463	0
	-32 000	-43 308	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-38 000
Tvättstuga	0	-5 126	0
VVS	0	-14 648	0
	-60 000	-19 774	-38 000
Taxebundna kostnader			
El	-154 000	-178 185	-59 000
Vatten	-26 000	-24 210	-22 000
Sophämtning/renhållning	-9 000	-9 504	-8 000
	-189 000	-211 899	-89 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 555	-31 000
Kabel-TV	-4 000	-5 267	-4 000
Bredband	-2 000	0	-2 000
	-40 000	-37 822	-37 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-17 913	-19 747	-18 000
	-17 913	-19 747	-18 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-938	0
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-28 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-54 218	-58 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-8 000
Administration	-7 000	-12 880	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-76 000	-101 887	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-146 000	-145 451	-146 000
Förbättringar	-41 000	-40 752	-41 000
	-187 000	-186 203	-187 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-601 913	-620 640	-492 000
RÖRELSERESULTAT	-173 913	-182 415	-64 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	449	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	27	0
Låneräntor	-87 000	-84 599	-52 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-87 000	-84 156	-52 000
RESULTAT	-260 913	-266 571	-116 000

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