

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Berghusen
Org nr: 7164388949





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Berghusen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre underhållskostnader och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket beror på minskade underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 108%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 401% till 480%.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 688 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krognos 1 i Ystad Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Berghusagatan 9-80 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	6	27	45

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	26	29

Total tomtarea	19 069 m ²
Total bostadsarea	5 028 m ²

Årets taxeringsvärde	62 604 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 532 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 448 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 407 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 280 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 44 091 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 469 tkr (292 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts med 1 407 tkr (280 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2020	Målning av hängrännor, stuprännor och gavelplåt
Installationer	2020	Omläggning rör i källare, ventilationsservice
Gemensamma utrymmen	2020	Uppförande av nya stödmurar
Huskropp utvändigt	2019	målning av framsida på alla husen samt baksidan på 1 plans-husen
Installationer	2019	Omläggning rör i källare, UH-spolning, ventilation filterbyte
Gemensamma utrymmen	2019	Ytterbelysning, entrétak, utbyte av stödmurar
Markytor	2018	Dränering i trädgårdar
Huskropp utvändigt	2018	Målning
Installationer	2018	Läggning av rör i källare, byte av avstängningsventil på inkommande rör
Gemensamma utrymmen	2018	Justering av trappor, montering av stödmurar och kant

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - ventilation filterbyte	40 563
Huskropp utvändigt – byte av rör	250 990
Markytor – dränering tomter	156 250



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Schön	Ordförande	2023
Petra Svensson	Sekreterare	2023
Stefan Gustafsson	Ledamot	2022
Birgitta Nilsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Jacobsson	Suppleant	2022
Christina Rosberg	Suppleant	2023
Rolf Axrud	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB (fd Yrev AB)	Auktoriserad revisor	2022
Magnus Elgenkrona	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Håkansson	Revisorssuppleant	2022

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Göran Månsson (Flyttat under 2021)	2022
Bengt Moberg	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 20180101 då den höjdes med 1 %.

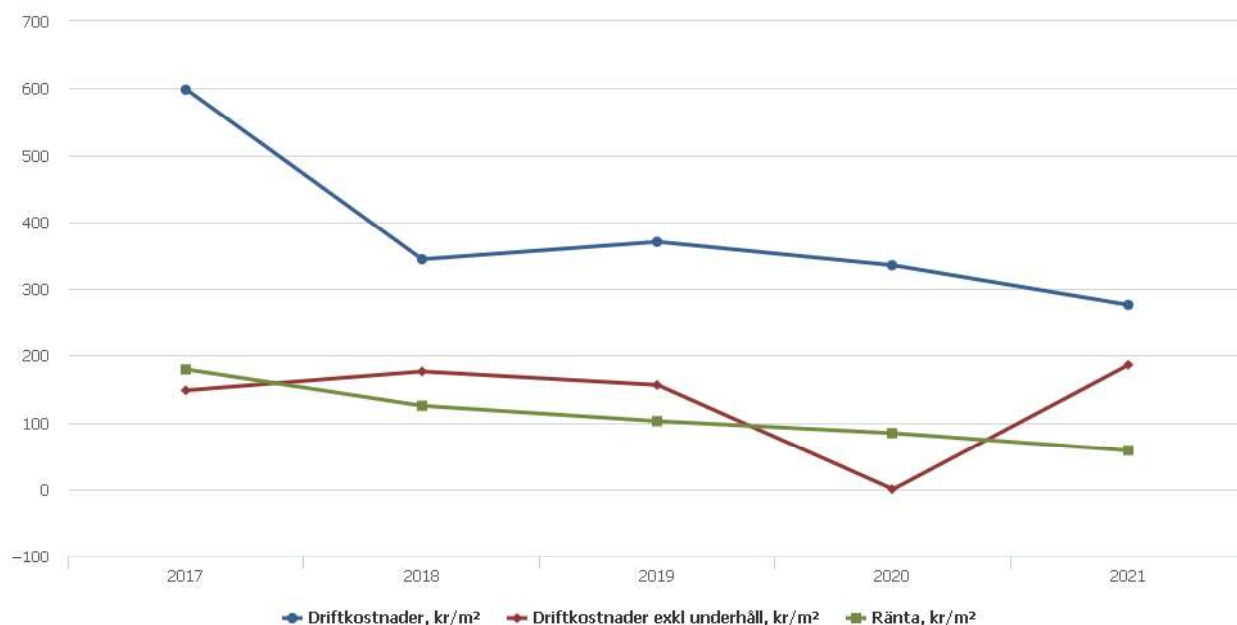
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 622	3 622	3 617	3 621	3 586
Resultat efter finansiella poster	1 251	776	479	623	-917
Årets resultat	1 251	776	479	623	-917
Resultat exklusive avskrivningar	1 667	1 192	895	1 039	-502
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	280	280	280	244	244
Balansomslutning	45 503	44 611	44 346	46 031	48 658
Soliditet %	23	21	19	17	15
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	480	401	244	440	757
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	108	15	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	692	692	692	685
Driftkostnader, kr/m ²	276	335	370	344	598
Ränta, kr/m ²	58	84	102	125	179
Underhållsfond, kr/m ²	848	658	551	486	410
Lån, kr/m ²	6 868	6 950	7 015	7 472	8 129
Skuldkvot %	9,51	9,64	9,72	10,00	11,24

*Nyckeltalet fanns inte tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 117 030	0	0	3 306 893	1 000 955	776 084
Disposition enl. årsstämmobeslut					776 084	-776 084
Reservering underhållsfond				1 407 000	-1 407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-447 803	447 803	
Årets resultat						1 251 076
Vid årets slut	4 117 030	0	0	4 266 090	817 842	1 251 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 777 038
Årets resultat	1 251 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	447 803
Summa	2 068 917

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 068 917**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 621 907	3 622 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 964	3 679
Summa rörelseintäkter		3 631 871	3 626 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 385 323	-1 684 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 055	-168 873
Personalkostnader	Not 6	-127 287	-144 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 822	-415 822
Summa rörelsekostnader		-2 076 487	-2 414 049
Rörelseresultat		1 555 384	1 211 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 150	3 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-307 459	-439 041
Summa finansiella poster		-304 309	-435 891
Resultat efter finansiella poster		1 251 076	776 084
Årets resultat		1 251 076	776 084

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 200 802	41 616 624
Summa materiella anläggningstillgångar		41 200 802	41 616 624
Summa anläggningstillgångar		41 200 802	41 616 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar	Not 11	37 637	48 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	103 394	73 329
Summa kortfristiga fordringar		141 131	121 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 161 588	2 872 941
Summa kassa och bank		4 161 588	2 872 941
Summa omsättningstillgångar		4 302 718	2 994 445
Summa tillgångar		45 503 521	44 611 070



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 117 030	4 117 030
Fond för yttre underhåll		4 266 091	3 306 893
Summa bundet eget kapital		8 383 121	7 423 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		817 841	1 000 955
Årets resultat		1 251 076	776 084
Summa fritt eget kapital		2 068 917	1 777 038
Summa eget kapital		10 452 037	9 200 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 084 081	14 943 280
Summa långfristiga skulder		31 084 081	14 943 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 449 949	20 003 250
Leverantörsskulder	Not 15	50 999	22 661
Skatteskulder	Not 16	43 031	20 056
Övriga skulder	Not 17	35 859	39 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	387 564	381 179
Summa kortfristiga skulder		3 967 402	20 466 828
Summa eget kapital och skulder		45 503 521	44 611 070



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 478 344	3 478 344
Hyror, garage	108 850	109 200
Hyror, p-platser	34 800	34 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-87	0
Summa nettoomsättning	3 621 907	3 622 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 262	2 839
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	699	300
Summa övriga rörelseintäkter	9 964	3 679

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-447 803	-871 740
Reparationer	-34 487	-49 557
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 700	-343 076
Försäkringspremier	-88 457	-79 821
Kabel- och digital-TV	-26 706	-26 321
Snö- och halkbekämpning	-58 807	0
Förbrukningsinventarier	-6 348	-9 402
Vatten	-221 732	-218 164
Fastighetsel	-43 280	-30 343
Sophantering och återvinning	-46 878	-36 406
Förvaltningsarvode drift	-30 125	-20 059
Summa driftskostnader	-1 385 323	-1 684 889



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-106 186	-130 415
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 955
Övriga förvaltningskostnader	-3 333	-3 000
Kreditupplysningar	-1 619	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 044	-6 376
Representation	-1 680	-1 008
Kontorsmateriel	-4 473	-6 919
Bankkostnader	-1 550	-7 050
Övriga externa kostnader	-10 170	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-148 055	-168 873

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-58 572	-89 400
Sammanträdesarvoden	-43 500	-30 825
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-149
Sociala kostnader	-24 214	-21 890
Summa personalkostnader	-127 287	-144 464

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-415 822	-415 822
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-415 822	-415 822

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 150	3 141
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 150	3 150

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-293 645	-419 767
Övriga räntekostnader	0	-300
Övriga finansiella kostnader	-13 814	-18 974
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 459	-439 041

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 562 275	44 562 275
Mark	3 355 000	3 355 000
Tillkommande utgifter	539 315	539 315
	48 456 590	48 456 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 456 590	48 456 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	6 300 651	5 884 828
Tillkommande utgifter	539 315	539 315
	6 839 966	6 424 143

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	415 822	415 822
	415 822	415 822

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**7 255 788** **6 839 965****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 200 802** **41 616 624****Varav**

Byggnader	37 845 802	38 261 624
Mark	3 355 000	3 355 000

Taxeringsvärden

Bostäder	62 604 000	45 432 000
Totalt taxeringsvärde	62 604 000	45 432 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 054 000</i>	<i>33 957 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	37 637	48 176
Summa övriga fordringar	37 637	48 176

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 276	66 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 269	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 848	6 672
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 394	73 329

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 053 158	1 050 008
Transaktionskonto	3 108 430	1 822 933
Summa kassa och bank	4 161 588	2 872 941

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	34 534 030	34 946 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 049 949	-19 703 250
Långfristig skuld vid årets slut	31 084 081	14 943 280

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-03-28	8 740 801,00	-8 740 801,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2021-04-23	3 087 449,00	-3 087 449,00	0,00	0,00
SBAB	0,53%	2022-04-25	0,00	3 087 449,00	37 500,00	3 049 949,00
SBAB	0,95%	2023-02-14	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
SBAB	0,63%	2023-03-13	7 975 000,00	0,00	100 000,00	7 875 000,00
SBAB	0,75%	2024-03-13	0,00	8 740 801,00	75 000,00	8 665 801,00
SBAB	0,88%	2024-05-10	5 218 280,00	0,00	100 000,00	5 118 280,00
Summa			34 946 530,00	0,00	412 500,00	34 534 030,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 3 449 949 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 450 000 kr löpande amortering och resterande 3 049 949 kr är för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 31 084 081 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	32 036	2 520
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 963	20 141
Summa leverantörsskulder	50 999	22 661

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	43 031	20 056
Summa skatteskulder	43 031	20 056

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	35 859	39 682
Summa övriga skulder	35 859	39 682

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	-5 555	6 437
Upplupna räntekostnader	11 912	21 317
Upplupna elkostnader	7 413	4 331
Upplupna vattenavgifter	33 622	32 911
Upplupna kostnader för renhållning	8 442	6 068
Upplupna revisionsarvoden	13 437	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 004	17 474
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 290	282 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 564	381 179

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 638 000	45 638 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Roland Schön

Petra Svensson

Stefan Gustafsson

Birgitta Nilsson

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2022-

Johan Håkansson (revisorssuppleant träder in istället för
ordinarie föreningsrevisor Magnus Elgenkrona

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557468944406

Document

Årsredovisning 2021 - Brf Berghusen

Main document

23 pages

Initiated on 2022-05-10 09:41:17 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2022-05-13 15:24:26 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Roland Schön (RS)

schon70@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Roland Schön"

Signed 2022-05-11 07:21:38 CEST (+0200)

Stefan Gustafsson (SG)

stegus.no1@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Gustafsson"

Signed 2022-05-10 13:39:02 CEST (+0200)

Petra Svensson (PS)

petra.buhre@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "PETRA SVENSSON"

Signed 2022-05-10 15:54:20 CEST (+0200)

Birgitta Nilsson (BN)

libbejn@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA NILSSON"

Signed 2022-05-13 14:35:15 CEST (+0200)

Johan Håkansson (JH)

johan.hakansson@entradia.com

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Verification

Transaction 09222115557468944406



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN HÅKANSSON"

Signed 2022-05-13 14:44:01 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2022-05-13 15:24:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Berghusen**
Org.nr 716438-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berghusen för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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*. 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisionssed 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 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.

Ystad, signeras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2022 15:23

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand • 13.05.2022 15:22

DOCUMENT ID:

SyMssAoI5

ENVELOPE ID:

SkZisCjU9-SyMssAoI5

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Berghusen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand	 Signed	13.05.2022 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972)
hakan.ekstrand@faktor.se	Authenticated	13.05.2022 15:22	Low	IP: 85.30.160.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Berghusen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Berghusen i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

