



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bersån



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bersån

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Söderbymalm GA 17. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar värme och vatten/avlopp.

Styrelsen

Lars-Erik Storm	Ordförande
Kjell Rune Elofsson	Ledamot
Anna Majli Johansson	Ledamot
Leif Thony Erland Wendemar	Ledamot

Gunilla Eva Lena Klemming	Suppleant
Annie Augusta Petersson	Suppleant
Ann Pia Margaretha Vestberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elina Öberg
Marianne Hildén
Inger Odebgren

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

KPMG
Intern

Valberedning

Ann-Marie Nilsson
Karin Salomonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 3:24	1990	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

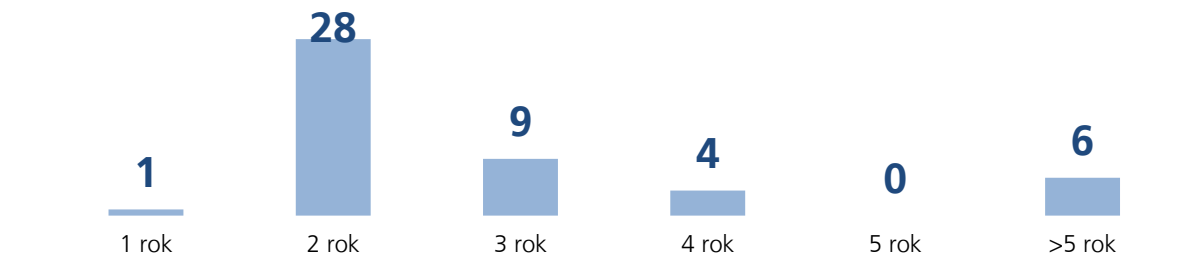
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 204 m², varav 3 204 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Stamspolning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

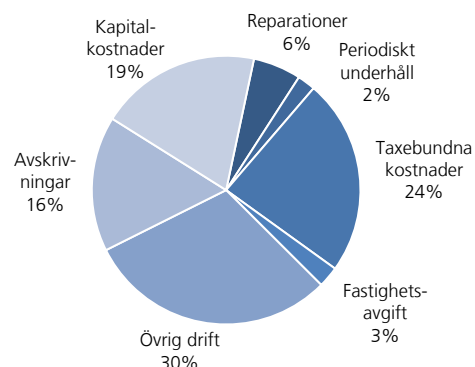
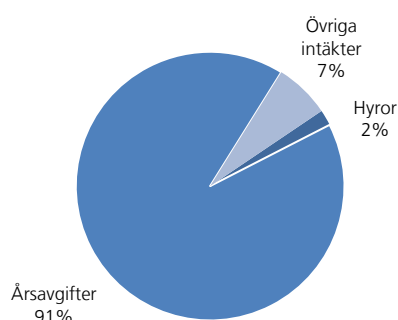
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Marskötsel, snöröjning	HSB Stockholm
Kabel-TV	ComHem
städning	Tert allservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	796 727	793 694
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 339 970	3 372 112
Finansiella intäkter	43	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 865
	3 340 013	3 385 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 712 766	2 063 425
Finansiella kostnader	515 289	578 572
Ökning av kortfristiga fordringar	192 015	29 295
Minskning av långfristiga skulder	766 631	711 652
Minskning av kortfristiga skulder	259 681	0
	3 446 382	3 382 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	690 358	796 727
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-106 369	3 033

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	953	953	953	953
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 177	7 416	7 638	7 849
Elkostnad/m ² totalyta	75	81	78	79
Värmekostnad/m ² totalyta	62	71	70	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	38	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	181	235	256
Soliditet (%)	42	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	678	296	476	349
Nettoomsättning (tkr)	3 315	3 319	3 319	3 322

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 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	9 370 819	0	0	9 370 819
Fond för yttre underhåll	3 364 760	151 818	-137 647	3 350 589
S:a bundet eget kapital	12 735 579	151 818	-137 647	12 721 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 878 629	-151 818	433 867	3 596 580
Årets resultat	678 063	678 063	-296 220	296 220
S:a fritt eget kapital	4 556 692	526 245	137 647	3 892 800
S:a eget kapital	17 292 271	678 063	0	16 614 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	678 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 030 447
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-151 818</u>
summa balanserat resultat	4 556 692

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>59 063</u>
	4 615 755

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 315 428	3 319 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 542	53 042
Summa rörelseintäkter		3 339 970	3 372 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 387 371	-1 753 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 740	-191 821
Personalkostnader	Not 6	-118 655	-118 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 895	-433 895
Summa rörelsekostnader		-2 146 661	-2 497 320
RÖRELSERESULTAT		1 193 309	874 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 289	-578 572
Summa finansiella poster		-515 246	-578 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		678 063	296 220
ÅRETS RESULTAT		678 063	296 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	39 630 646	40 064 542
Summa materiella anläggningstillgångar	39 630 646	40 064 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 630 646	40 064 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23 725	204 778
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 130 613	865 171
Summa kortfristiga fordringar	1 154 338	1 069 949
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 492	1 235
Summa kassa och bank	2 492	1 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 156 830	1 071 184
SUMMA TILLGÅNGAR	40 787 476	41 135 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 370 819	9 370 819
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 364 760	3 350 589
Summa bundet eget kapital		12 735 579	12 721 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 878 629	3 596 580
Årets resultat		678 063	296 220
Summa fritt eget kapital		4 556 692	3 892 800
SUMMA EGET KAPITAL		17 292 271	16 614 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 023 545	23 013 773
Summa långfristiga skulder		20 023 545	23 013 773
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 970 027	746 430
Leverantörsskulder		59 463	304 401
Skatteskulder		5 529	3 033
Övriga skulder		1 120	1 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	435 522	452 818
Summa kortfristiga skulder		3 471 660	1 507 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 787 476	41 135 726

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 629 496	2 629 496
Årsavgifter - lokaler	424 301	424 301
Hyror parkering moms	6 720	6 629
Hyror garage moms	11 475	12 240
Hyror parkering	19 320	19 080
Hyror garage	25 985	24 990
Värmeintäkter	196 103	196 103
Gemensamhetslokal	0	600
Parkering	1 740	2 240
Gästlägenhet	300	3 400
Öresutjämning	-12	-10
	3 315 428	3 319 070

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	23 725	39 405
Försäkringsersättning	0	12 500
Övriga intäkter	817	1 137
	24 542	53 042

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 697	72 391
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 583	8 784
	Snöröjning/sandning	19 307	53 500
	Städning entreprenad	121 000	107 000
	Städning enligt beställning	1 825	62 750
	Hissbesiktning	3 815	3 705
	Gemensamma utrymmen	0	3 192
	Sophantering	1 875	1 875
	Gård	2 832	868
	Serviceavtal	44 844	43 220
	Förbrukningsmateriel	5 083	6 545
	Teleport/hissanläggning	5 800	5 550
		304 662	369 380
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	10 625	0
	Tvättstuga	0	2 299
	Entré/trapphus	0	1 875
	Lås	3 157	11 727
	VVS	27 509	74 680
	Värmeanläggning/undercentral	0	109 429
	Ventilation	0	17 450
	Elinstallationer	800	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 621	0
	Hiss	47 218	37 830
	Tak	56 221	29 632
	Balkonger/altaner	3 354	2 458
	Mark/gård/utemiljö	0	15 689
	Skador/klotter/skadegörelse	2 773	0
	Vattenskada	0	57 575
		155 278	360 644
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	50 969
	Värmeanläggning	0	6 797
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	31 650
	Balkonger/altaner	0	48 231
	Mark/gård/utemiljö	59 063	0
		59 063	137 647
	Taxebundna kostnader		
	El	240 157	259 742
	Värme	199 383	226 742
	Vatten	133 337	120 593
	Sophämtning/renhållning	56 267	44 750
		629 144	651 827
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 479	61 972
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	95 779	94 705
	Bredband	6 374	7 796
		170 632	167 473
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 592	66 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 387 371	1 753 066

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	13 403	6 372
	Juridiska åtgärder	29 529	18 012
	Hyresförluster	0	320
	Revisionsarvode extern revisor	21 750	20 540
	Föreningskostnader	1 238	3 575
	Styrelseomkostnader	0	216
	Fritids- och trivselkostnader	3 998	2 100
	Studieverksamhet	232	0
	Förvaltningsarvode	109 536	107 872
	Administration	10 176	15 286
	Korttidsinventarier	4 543	2 494
	Konsultarvode	3 713	9 585
	Föreningsavgifter	0	5 450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	0
	OBS konto	3 052	0
		206 740	191 821

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 593	108 195
	Sociala kostnader	9 062	10 342
		118 655	118 537

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	433 895	433 895
		433 895	433 895

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 825 819	46 825 819
	Utgående anskaffningsvärde	46 825 819	46 825 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 761 277	-6 327 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 895	-433 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 195 173	-6 761 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 630 646	40 064 542
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 014 000	1 014 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		36 800 000	36 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
		36 800 000	36 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	370 368	0
	Skattekonto	72 379	69 679
	Klientmedel hos SBC	687 866	795 492
		1 130 613	865 171
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 350 589	3 213 624
	Reservering enligt stadgar	151 818	151 818
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 647	-14 853
	Vid årets slut	3 364 760	3 350 589

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,410 %	4 981 864	5 000 000	2024-12-06
SBAB	1,700 %	2 444 983	2 713 830	2021-11-19
SBAB	4,450 %	4 558 027	4 728 476	2022-01-25
SBAB	1,690 %	1 693 750	1 958 750	2022-03-18
SBAB	1,100 %	698 828	743 027	2025-02-14
SBAB	1,890 %	3 616 120	3 616 120	2023-11-10
SBAB	1,700 %	5 000 000	5 000 000	2024-03-08
Summa skulder till kreditinstitut		22 993 572	23 760 203	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 970 027	-746 430	
		20 023 545	23 013 773	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 182 814 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 484 000	26 484 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	0	21 039
Arvoden	5 200	5 200
Sociala avgifter	530	531
Ränta	60 937	65 004
Avgifter och hyror	368 855	361 044
	435 522	452 818

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning.

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

Styrelsens underskrifter

HANDEN den 11 / 3 2021



Lars-Erik Storm
Ordförande

Kjell Rune Elofsson
Ledamot



Anna Majli Johansson
Ledamot



Leif Thony Erland Wendemar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



KPMG AB
Elina Öberg
Auktoriserad revisor



Marianne Hildén
Intern revisor



Inger Odebgren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bersån, org. nr 716420-4138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bersån för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bersån för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-04-12

KPMG AB



Elina Öberg
Auktoriserad revisor



Marianne Hildén
Förtroendevald revisor



Inger Odebgren
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 629 000	2 629 496	2 629 000
Årsavgifter - lokaler	424 000	424 301	424 000
Hyror parkering moms	11 000	6 720	11 000
Hyror garage moms	12 000	11 475	12 000
Hyror parkering	19 000	19 320	19 000
Hyror garage	24 000	25 985	24 000
Värmeintäkter	206 000	196 103	202 000
Parkering	0	1 740	0
Gästlägenhet	0	300	0
Öresutjämning	0	-12	0
Fakturerade kostnader	0	23 725	0
Övriga intäkter	0	817	0
	3 325 000	3 339 970	3 321 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-76 000	-74 697	-69 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-18 000	-23 583	-29 000
Snöröjning/sandning	-48 000	-19 307	-48 000
Städning entreprenad	-112 000	-121 000	-120 000
Städning enligt beställning	-36 000	-1 825	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 815	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Sophantering	-2 000	-1 875	-1 000
Gård	-4 000	-2 832	-4 000
Serviceavtal	-45 000	-44 844	-44 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-5 083	-7 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 800	-6 000
	-360 000	-304 662	-358 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-231 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-10 625	0
Lås	0	-3 157	0
VVS	0	-27 509	0
Elinstallationer	0	-800	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 621	0
Hiss	0	-47 218	0
Tak	0	-56 221	0
Balkonger/altaner	0	-3 354	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 773	0
	-231 000	-155 278	-200 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-59 063	0
	0	-59 063	0
Taxebundna kostnader			
El	-271 000	-240 157	-260 000
Värme	-236 000	-199 383	-235 000
Vatten	-121 000	-133 337	-83 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-56 267	-47 000
	-675 000	-629 144	-625 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-68 479	-59 000
Kabel-TV	-99 000	-95 779	-96 000
Bredband	-9 000	-6 374	-9 000
	-173 000	-170 632	-164 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-68 592	-66 139
	-67 000	-68 592	-66 139
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-13 403	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-29 529	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 750	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 238	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 998	-5 000
Studieverksamhet	0	-232	0
Förvaltningsarvode	-114 000	-109 536	-110 000
Administration	-16 000	-10 176	-18 000
Korttidsinventarier	0	-4 543	0
Konsultarvode	0	-3 713	0
Föreningsavgifter	-6 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 570	-6 000
OBS konto	0	-3 052	0
	-173 000	-206 740	-168 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-85 400	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 998	-2 000
Övriga arvoden	-33 000	-22 195	-17 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-9 062	-12 000
	-121 000	-118 655	-106 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-434 000	-433 895	-434 000
	-434 000	-433 895	-434 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 234 000	-2 146 661	-2 121 139
RÖRELSERESULTAT	1 091 000	1 193 309	1 199 861
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-505 000	-515 289	-777 000
	-505 000	-515 246	-777 000
RESULTAT	586 000	678 063	422 861

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se