



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergslagsgårdarna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Bergslagsgårdarna

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 2011 och 2031.
- 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 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 1942-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

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

Styrelsen

David Mattias Lagergren	Ordförande
Kent Tony Andersson	Ledamot
Lars Martin Brask	Ledamot
Carl Simon Eldon Nilsson	Ledamot
Lars Göran Åkesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision & Redovisning
------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Martin Liljeberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-28. Stämman hölls via brev och hölls inte via möte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilången 2	1942	Karlskoga

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

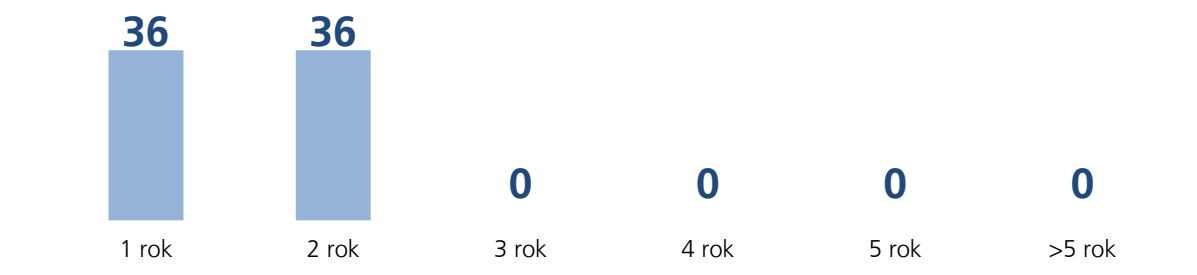
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 880 m², varav 2 880 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya fjärrvärmewäxlare	2014	
Renovering av balkongerna	2012	
Asfaltering gårdsplan	2004	
Bredband	2004	
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte		ca 15 år sedan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonåtgärder i 6:an och 8:an. 10:an och 12: an har mycket låga radonhalter.	2019-2021	10:an och 12:an mycket låga radonhalter och behöver inte åtgärdas. 6:an och 8:an har radonhalter som behöver åtgärdas. Ny ventilation är installerad på baksidan om elementen i cirka 5 lägenheter i 6:an och 8:an. Detta har dock inte reducerat radonhalterna så mycket som förväntats. Det behöver utredas hur man går vidare efter detta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

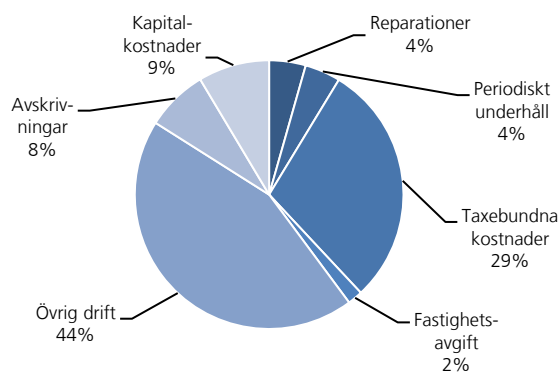
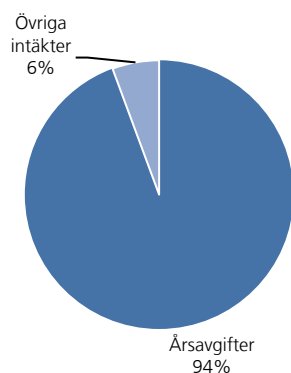
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Karlskoga Stadsnät AB (Karlskoga Energi och Miljö AB), www.karlskogaenergi.se 0586-750 100
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 403 663	2 298 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 706 238	2 710 251
Finansiella intäkter	27	23
Minskning kortfristiga fordringar	8 807	0
Ökning av kortfristiga skulder	13 576	190 251
	2 728 647	2 900 525
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 141 756	2 193 365
Finansiella kostnader	218 068	282 094
Ökning av kortfristiga fordringar	0	102 498
Minskning av långfristiga skulder	217 227	217 224
	2 577 050	2 795 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 555 260	2 403 663
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	151 597	105 343

*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: 72 st

Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	884	886	911	885
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 999	3 075	3 240	3 318
Elkostnad/m ² totalyta	27	28	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	147	179	181	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	16	69	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	98	105	117
Soliditet (%)	12	10	10	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	43	283	34
Nettoomsättning (tkr)	2 554	2 561	2 560	2 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 880 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	144 810	0	0	144 810
Upplåtelseavgifter	6 730	0	0	6 730
Fond för yttre underhåll	873 481	100 000	-100 000	873 481
S:a bundet eget kapital	1 025 021	100 000	-100 000	1 025 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	28 763	-100 000	142 668	-13 905
Årets resultat	157 696	157 696	-42 668	42 668
S:a fritt eget kapital	186 459	57 696	100 000	28 763
S:a eget kapital	1 211 480	157 696	0	1 053 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	157 696
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	128 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	186 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 000
att i ny räkning överförs	286 459

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	2 554 057	2 560 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 181	149 716
Summa rörelseintäkter		2 706 238	2 710 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 265 804	-1 172 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 790	-147 375
Personalkostnader	Not 6	-703 162	-873 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-188 746	-192 146
Summa rörelsekostnader		-2 330 502	-2 385 512
RÖRELSERESULTAT		375 736	324 739
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 068	-282 094
Summa finansiella poster		-218 041	-282 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 696	42 668
ÅRETS RESULTAT		157 696	42 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,16	7 758 165	7 927 573
Maskiner	Not 10	0	2 429
Inventarier	Not 11	47 396	64 305
Summa materiella anläggningstillgångar		7 805 561	7 994 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 809 061	7 997 807
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 608	3 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	444 302	521 510
Summa kortfristiga fordringar		447 910	525 120
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 233 780	2 013 780
Summa kassa och bank		2 233 780	2 013 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 681 690	2 538 900
SUMMA TILLGÅNGAR		10 490 751	10 536 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 540	151 540
Fond för yttre underhåll	Not 14	873 481	873 481
Summa bundet eget kapital		1 025 021	1 025 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		28 763	-13 905
Årets resultat		157 696	42 668
Summa fritt eget kapital		186 459	28 763
SUMMA EGET KAPITAL		1 211 480	1 053 784
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 380 204	4 387 316
Summa långfristiga skulder		7 380 204	4 387 316
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 257 408	4 467 523
Leverantörsskulder		22 391	38 998
Skatteskulder		23 679	12 605
Övriga skulder		139 198	246 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	456 391	330 151
Summa kortfristiga skulder		1 899 067	5 095 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 490 751	10 536 706

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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Fönster	67 år	67 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Balkonger	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 544 956	2 551 875
Hyror lokaler	5 816	5 816
Hyror förråd	3 336	2 889
Öresutjämning	-51	-46
	2 554 057	2 560 535

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 119
Övriga erhållna bidrag	143 184	146 597
Återbäring försäkringsbolag	8 997	0
	152 181	149 716

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 319	1 931
	Myndighetstillsyn	6 846	4 130
	Bevakning	23 756	15 551
	Garage/parkering	8 300	9 938
	Gård	0	1 119
	Serviceavtal	11 693	7 134
	Förbrukningsmateriel	5 803	4 946
	Störningsjour och larm	15 628	10 269
	Fordon	4 565	23 753
		78 910	78 771
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 370	0
	Gemensamma utrymmen	4 151	0
	Tvättstuga	9 625	9 520
	Lås	11 599	14 980
	VVS	25 631	17 820
	Ventilation	5 525	8 585
	Elinstallationer	51 236	5 680
		111 137	56 585
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	49 763	0
	VVS	60 556	0
	Ventilation	0	121 250
		110 319	121 250
	Taxebundna kostnader		
	El	78 333	81 681
	Värme	424 371	516 290
	Vatten	174 270	45 128
	Sophämtning/renhållning	72 374	60 932
		749 348	704 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 558	64 351
	Kabel-TV	103 752	101 547
		170 310	165 898
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 780	45 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 265 804	1 172 315

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	918
	Tele- och datakommunikation	2 496	2 246
	Juridiska åtgärder	0	20 465
	Inkassering avgift/hyra	1 800	3 825
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	10 735	2 706
	Förvaltningsarvode	94 012	92 584
	Administration	2 255	6 206
	Konsultarvode	42 301	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 690	6 550
		172 790	147 375

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Löner	336 884	446 187
	Kostnadsersättningar	1 110	0
	Sociala kostnader	152 213	183 558
	Uttagsskatt	120 581	153 930
	Övriga personalkostnader	2 373	0
		703 162	873 675
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	17 670	17 670
	Förbättringar	151 738	151 738
	Maskiner	2 429	5 829
	Inventarier	16 909	16 909
		188 746	192 146
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	10 000	10 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-10 000	-10 000
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 740 192	12 740 192
	Utgående anskaffningsvärde	12 740 192	12 740 192
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 812 619	-4 643 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-169 409	-169 409
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 982 027	-4 812 619
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 758 165	7 927 573
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	515 955	515 955
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	3 060 000	3 060 000
		15 260 000	15 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 260 000	15 260 000
		15 260 000	15 260 000

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 290	333 290
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 290	333 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-330 861	-325 032
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 429	-5 829
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-333 290	-330 861
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 429
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	365 934	365 934
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	365 934	365 934
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 629	-284 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 909	-16 909
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-318 538	-301 630
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 396	64 304
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	122 822	129 114
	Skattefordran	0	2 513
	Klientmedel hos SBC	321 480	389 883
		444 302	521 510

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	873 481	773 481
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
	Vid årets slut	873 481	873 481

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	33 655	Löst
	Handelsbanken	1,800 %	1 051 540	1 062 908	2021-04-30
	Handelsbanken	1,800 %	932 470	947 970	2024-06-01
	Handelsbanken	3,140 %	2 403 306	2 464 538	2026-01-30
	Handelsbanken	2,130 %	2 716 875	2 786 095	2030-01-30
	Handelsbanken	1,750 %	1 533 421	1 559 673	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 637 612	8 854 839	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 257 408	-4 467 523	
			7 380 204	4 387 316	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 551 432 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 249 050	12 249 050

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	49 086	47 624
	Arvoden	108 750	18 750
	Sociala avgifter	49 592	20 854
	Ränta	43 000	43 520
	Avgifter och hyror	205 964	199 403
		456 391	330 151

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Se stycket om radonåtgärderna.

Styrelsens underskrifter

KARLSKOGA den 11 / 11 2021



David Mattias Lagergren
Ordförande



Kent Tony Andersson
Ledamot

Lars Göran Åkesson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

28/11

2021

och undertecknas från styrelse-
tjänsten



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga

Org.nr 776400-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga för räkenskapsåret 2020 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

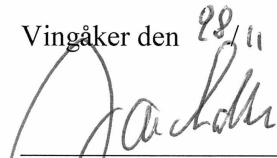
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt, enligt 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar att hålla föreningsstämma inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

Vingåker den 22/11 2021



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 551 000	2 544 956	2 551 000
Hyror lokaler	5 000	5 816	5 000
Hyror förråd	3 000	3 336	3 000
Öresutjämning	0	-51	0
Övriga erhållna bidrag	0	143 184	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 997	0
	2 559 000	2 706 238	2 559 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-2 319	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-6 846	0
Bevakning	-17 000	-23 756	-24 000
Garage/parkering	-9 000	-8 300	-7 000
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-8 000	-11 693	-8 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-5 803	-6 000
Störningsjour och larm	-9 000	-15 628	-8 000
Fordon	0	-4 565	0
	-56 000	-78 910	-53 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-35 000
Hyseslägenheter	0	-3 370	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 151	0
Tvättstuga	0	-9 625	0
Lås	0	-11 599	0
VVS	0	-25 631	0
Ventilation	0	-5 525	0
Elinstallationer	0	-51 236	0
	-41 000	-111 137	-35 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-49 763	0
VVS	0	-60 556	0
	0	-110 319	0
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-78 333	-78 000
Värme	-538 000	-424 371	-543 000
Vatten	-150 000	-174 270	-200 000
Sophämtning/renhållning	-64 000	-72 374	-58 000
	-837 000	-749 348	-879 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-66 558	-64 000
Kabel-TV	-106 000	-103 752	-104 000
	-173 000	-170 310	-168 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-45 780	-45 780
	-46 000	-45 780	-45 780

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 496	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 500	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-10 735	-2 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-94 012	-95 000
Administration	-7 000	-2 255	-7 000
Konsultarvode	0	-42 301	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 690	-7 000
	-132 000	-172 790	-128 000

Personalkostnader

Lön - lokaltjänst	-447 000	-336 884	-321 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Bilersättning skattefri	0	-1 110	0
Arbetsgivaravgifter	-129 000	-126 027	-129 000
Löneskatt	0	-4 294	0
Uttagsskatt	0	-120 581	0
FORA	-16 000	-21 892	-15 000
Övriga personalkostnader	0	-2 373	0
	-682 000	-703 162	-555 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-18 000	-17 670	-18 000
Förbättringar	-152 000	-151 738	-152 000
Maskiner	0	-2 429	-6 000
Inventarier	-17 000	-16 909	-17 000
	-187 000	-188 746	-193 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 154 000 -2 330 502 -2 056 780

RÖRELSERESULTAT

405 000 375 736 502 220

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-291 000	-217 630	-291 000
Övriga räntekostnader	0	-438	0
	-291 000	-218 041	-291 000

RESULTAT

114 000 157 696 211 220

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

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