

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Berguven nr 1
Org nr: 716000-0068



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Berguven nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berguven 4 i Täby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Örnstigen 5-13 i Täby.

Fastigheten är via Riksbyggen fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseförsäkring samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	19	14	3	38

Dessutom tillkommer för uthyrning

Lokaler/förråd	Garage	P-platser
6	5	20

Total tomtarea	4 508 m ²
Total Bostadsarea	2 338 m ²
Total lokalarea	58 m ²

Årets taxeringsvärde	42 649 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 649 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Föreningen köper ekonomisk- och administrativ förvaltning av Riksbyggen. Vi styr och driver förvaltningen i egen regi vad gäller fastighetsskötsel, reparations- och underhållsarbeten samt ekonomisk planering.

Föreningens lån omsattes i maj och i juli. Bägge lånen ligger kvar hos Nordea. Vårt mindre lån löper nu på 2 år med en räntesats på 0,81 %. Det stora lånet löper som tidigare i 3 månadsperioder under ett år med bankernas Stibor-ränta 3 mån som bas. Vid låneomsättningen i juli gjordes en extra amortering med 250.000:-.

I början av juli gick vi ut med heltäckande boendeinformation om vad som varit, pågår och är på gång för vår bostadsrättsförening och fastighet. Bifogat denna information fanns försäkringsbesked från Protector angående bostadsrättstillägg.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk/administrativ förvaltning	Riksbyggen
Jour	Lybecks Högtryckstjänst AB
Dörrar och lås	Täby Danderyds Lås AB
Yttre skötsel sommar och vinter	Hessling & Lilja AB
Bredband, TV	Com Hem AB
Restprodukter, tidningar och elektriskt avfall	Suez Recycling AB
Städning	Minic Profallt Städ AB
Elleverans	Storuman Energi
Värmepumpar	Bravida Sverige AB
Brandskydd	Kidde Sweden AB

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 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Vissa bokförda reparationskostnader skulle även kunna redovisas som underhållskostnader. Detta påverkar dock inte resultatet av verksamheten.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 858 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 283 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte/renovering avloppsledning i k.v.	2017/2018
Takarbeten	2017/2018
LED-belysning i källarplan & trapphus	2016/2017
Stamrensning	2016/2017
OVK, ventilationskontroll	2016/2017
Omläggning entréfasadrabbater	2016
Omläggning asfaltsytor	2015
Fasad & fönster	2010
Bergvärme	2009
Säkerhetsdörrar	2008
Stambyte	2004
Nyinstallation av el	2004

Planerat underhåll	År
Renovering och byte av utrustning i värmecentral	2021 och framåt
Byte av maskinpark i tvättstugor	2021 och framåt
Stamrensning	2021/2022
OVK	2022/2023

Under verksamhetsåret 2019/2020 har vissa arbeten genomförts i värmecentralen. Energideklaration ska göras vart 10:e år av behörig intyggsgivare. Det vad dags för oss i år och efter noggrann genomgång konstateras att vi har en jämförelsevis bra prestanda i vår fastighet. Brandvarnare har installerats i vår tvättstuga och källarkorridor. Därutöver har inga större underhålls- eller reparationsarbeten gjorts.

Service ned jämna intervaller genomförs i värmecentralen och i tvättstugan. Särskild genomgång av brandskydd görs varje år.

Helène Sandlund och Ann-Britt Hedsén gör ett utmärkt jobb i vår trädgårdsgrupp. På höst- respektive vårstädning samt efterföljande trevlig samvaro med mat och dryck deltar vanligen 10-15 personer.

Efter ordinarie föreningsstämma 2019-11-26 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Tage Hedsén	Ordförande	Utsedd av stämman	2020
Gunnar Dahlström	Sekreterare	Utsedd av stämman	2021
Ingvar Hammar	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2021
Sargon Ölander	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helène Sandlund	Utsedd av stämman	2020
Marie Lycksell	Utsedd av stämman	2021
Matilda Hedman	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Roland Lundkvist	Förtroendevald revisor	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Anna-Liisa Forsell	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Agneta Treschow	Utsedd av stämman
Maria Signell	Utsedd av stämman

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

Föreningen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten. Föreningens ombud i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm, har varit Bo Hedsén och Gunnar Dahlström.

SP

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrningar i två fall under året. I enlighet med föreningens stadgar tar vi här ut en avgift med 10 % av prisbasbeloppet för helår.

Överlåtelse- och pantförskrivningsrutinen handläggs av Riksbyggen. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet och pantförskrivningsavgiften är 1 % av prisbasbeloppet

Vår brf har under de senaste 10-15 åren bytt stammar och elinstallationer, installerat bergvärme, renoverat fasader och balkonger, genomfört fönsterbyte lagt ny asfalt på gång- bil och parkeringsytor, lagt om entréfasadrabatterna, installerat LED-belysning i gemensamma utrymmen m.m.

Vi konstaterar att vi har fortsatt bra grepp om verksamheten, ekonomi i balans samt väl panerat underhåll av vår fastighet både ut- och invändigt. Några större underhållsarbeten är inte aktuella under i vart fall de närmaste 5 åren och ränteläget väntas vara fortsatt lågt under samma period.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-10-01 då den höjdes med 8 %. Vi har nu på styrelsemöte 2020-10-06 beslutat sänka avgiften fr.o.m. 2021-01-01 med 8 %

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 773	1 772	1 768	1 770	1 742
Resultat efter finansiella poster	409	313	162	251	-1 449
Resultat exklusive avskrivningar	663	567	416	495	-1 205
Balansomslutning	13 359	13 334	13 606	13 632	13 782
Soliditet %	15	13	10	8	6
Likviditet %	284	342	285	211	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	715	715	715	715
Ränta, kr/m ²	45	41	31	26	41
Lån, kr/m ²	4 702	4 784	5 055	5 116	5 186



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 262	348 238	757 607	122 838	312 884
Disposition enl. årsstämmobeslut				312 884	-312 884
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					408 946
Vid årets slut	71 262	348 238	1 040 607	152 722	408 946

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	435 722
Årets resultat	408 946
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
Summa	561 668

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **561 668**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 954	1 772 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 691	32 193
Summa rörelseintäkter		1 784 645	1 804 247
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-759 472	-922 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 674	-139 806
Personalkostnader	Not 6	-103 500	-85 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 732	-253 749
Summa rörelsekostnader		-1 271 378	-1 401 789
Rörelseresultat		513 267	402 458
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 347	1 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 667	-96 887
Summa finansiella poster		-104 321	-89 575
Resultat efter finansiella poster		408 946	312 884
Årets resultat		408 946	312 884

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 190 435	11 419 924
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	266 675	290 917
Förbättringsutgifter på annans fastighet		397 815	397 815
Summa materiella anläggningstillgångar		11 854 925	12 108 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		11 911 925	12 165 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 183	1 013
Övriga fordringar	Not 11	41 862	41 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 104	40 126
Summa kortfristiga fordringar		80 149	83 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 366 521	1 085 390
Summa kassa och bank		1 366 521	1 085 390
Summa omsättningstillgångar		1 446 670	1 168 391
Summa tillgångar		13 358 595	13 334 047



Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	419 500	419 500
Fond för yttre underhåll	1 040 607	757 607
Summa bundet eget kapital	1 460 107	1 177 107
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	152 722	122 838
Årets resultat	408 946	312 884
Summa fritt eget kapital	561 668	435 722
Summa eget kapital	2 021 775	1 612 829
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 828 190
Summa långfristiga skulder	10 828 190	11 244 290
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	166 100	166 100
Leverantörsskulder	14 141	27 156
Skatteskulder	6 268	3 959
Övriga skulder	Not 15	623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	321 497
Summa kortfristiga skulder	508 629	476 928
Summa eget kapital och skulder	13 358 595	13 334 047



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	160
Markanläggningar	Linjär	100
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Entréportar och garagedörrar	Linjär	40
Fasader och fönster	Linjär	40
Värmepump	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 672 608	1 672 608
Hyror, lokaler	37 200	34 700
Hyror, garage	31 200	31 200
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 054	-804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 650
Summa nettoomsättning	1 772 954	1 772 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	7 033	15 842
Fakturerade kostnader	360	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Övriga rörelseintäkter	4 296	14 369
Summa övriga rörelseintäkter	11 691	32 193

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-59 257
Reparationer	-93 422	-83 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 792	-58 816
Försäkringspremier	-36 064	-30 794
Kabel- och digital-TV	-75 121	-73 838
Återbäring från Riksbyggen	0	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 718	-5 582
Serviceavtal	-5 958	-5 203
Snö- och halkbekämpning	-12 662	-27 269
Förbrukningsinventarier	-10 629	-12 658
Vatten	-66 903	-71 756
Fastighetsel	-244 300	-312 201
Sophantering och återvinning	-54 136	-64 775
Trädgårdsskötsel	-59 000	-59 000
Städning	-39 767	-58 747
Summa driftkostnader	-759 472	-922 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-83 574	-81 918
IT-kostnader	-1 305	-1 424
Arvode, yrkesrevisor	-19 000	-17 413
Övriga förvaltningskostnader	-19 686	-16 263
Kreditupplysningar	-450	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 804	-16 317
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-1 900	-1 900
Konsultarvoden	-20 000	0
Bankkostnader	-1 955	-1 790
Summa övriga externa kostnader	-154 674	-139 806



Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-58 100	-44 700
Sammanträdesarvoden	-20 500	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-5 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-16 500	-14 492
Summa personalkostnader	-103 500	-85 592

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-85 941	-96 468
Avskrivning Markanläggningar	-51 686	0
Avskrivning Markinventarier	0	-41 188
Avskrivningar standardförbättringar	-91 863	-91 851
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-9 945
Avskrivning Installationer	-24 242	-14 297
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-253 732	-253 749



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 646 832	9 646 832
Mark	331 770	331 770
Standardförbättringar	3 666 864	3 666 864
Markanläggning	1 873 566	1 873 566
	15 519 032	15 519 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 519 032	15 519 032
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 727 529	-2 631 061
Standardförbättringar	-918 510	-826 659
Markanläggningar	-453 068	-411 880
	-4 099 107	-3 869 600
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-85 941	-85 970
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 863	-91 851
Årets avskrivning markanläggningar	-10 498	-10 498
Årets avskrivning värmepump	-41 188	-41 188
	-229 490	-229 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 328 597	-4 099 107
Varav		
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	449 000	449 000
	42 649 000	42 649 000
Totalt taxeringsvärde	42 649 000	42 649 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 041 000</i>	<i>22 041 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 608 000</i>	<i>20 608 000</i>

88

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Entréportar och garagedörrar	397 815	397 815
Säkerhetsdörrar	571 875	571 875
	969 690	969 690
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	969 690	969 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Entréportar och garagedörrar	-109 395	-99 450
Säkerhetsdörrar	-171 563	-157 266
	-280 958	-256 716
Årets avskrivningar		
Entréportar och säkerhetsdörrar	-9 945	-9 945
Säkerhetsdörrar	-14 297	-14 297
	-24 242	-24 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-305 200	-280 958

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	57 000	57 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	57 000	57 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	41 862	41 862
Summa övriga fordringar	41 862	41 862

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 004	1 178
Förutbetalda försäkringspremier	22 719	19 836
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 973	6 953
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 409	6 201
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 104	40 126

g

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	750 000	323 693
Transaktionskonto	614 521	759 697
Summa kassa och bank	1 366 521	1 085 390

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	10 994 290	11 410 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-166 100	-166 100
Långfristig skuld vid årets slut	10 828 190	11 244 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,81%	2020-05-20	3 449 440,00	-3 386 080,00	63 360,00	0,00
NORDEA	0,76%	2020-07-03	7 960 950,00	-7 920 140,00	40 810,00	0,00
NORDEA	0,73%	2021-07-05	0,00	7 920 140,00	290 810,00	7 629 330,00
NORDEA	0,81%	2022-05-18	0,00	3 386 080,00	21 120,00	3 364 960,00
Summa			11 410 390,00	250 000,00	395 695,00	10 994 290,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	443	443
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Summa övriga skulder	623	623

gn

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 210	0
Upplupna räntekostnader	10 245	10 747
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 000	50 069
Upplupna elkostnader	11 189	12 296
Upplupna vattenavgifter	11 678	12 869
Upplupna kostnader för renhållning	7 090	27 236
Upplupna revisionsarvoden	16 000	0
Upplupna styrelsearvoden	13 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 239	33 608
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 078	5 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 368	126 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 497	279 090

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	12 545 000	12 545 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har fattat beslut på styrelsemöte 2020-10-06 att sänka årsavgiften fr.o.m. 2021-01-01 med 8 %.

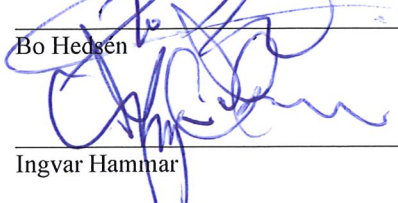
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



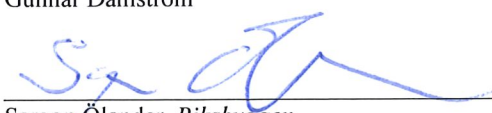
Styrelsens underskrifter

Täby 2020-10-06
Ort och datum

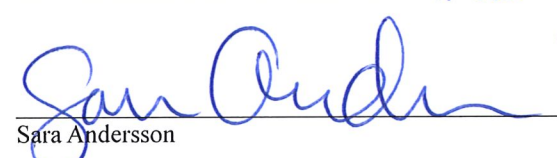

Bo Hedén


Ingvar Hammar


Gunnar Dahlström


Sargon Ölander, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02


Sara Andersson

Deloitte


Roland Lundkvist

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Berguven nr 1
organisationsnummer 716000-0068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra 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 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. Risker 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.

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 RB BRF Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisorssed i Sverige och 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 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

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.

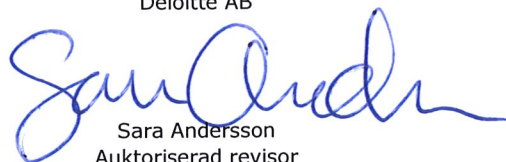
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 2 november 2020

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

RB BRF Berguven nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Berguven nr 1 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

