

Årsredovisning 2019/2020

BRF BERGSHÖJDEN
717600-3346

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1946-02-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eriksberg 7:4 på adressen Norbyvägen 77A-E i Uppsala. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 2 lokaler om 108 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co.

Styrelsens sammansättning

David Henley	Ordförande
Ola Winther	Ledamot
Jörgen Mattlar	Ledamot
Björn Ericson	Suppleant
Yovana Wärner	Suppleant
Agneta Alriksson	Suppleant

Valberedning

Stämman beslutade att uppdraga styrelsen att utse valberedning inför kommande stämma..

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Tommy Irénius Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1995/1996	El renovering
2000/2001	Stamrenovering, tak och fasad renovering samt byte av fönster
2005/2006	Byte av säkerhetsdörrar
2011/2012	Fönsterrenovering
2015/2016	Takrenovering , byte takfönster
2015/2016	Lokal renovering
2016/2017	Ombyggnad av lokal
2019/2020	Återställande av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Yttre och inre fastighetsskötsel	Sommaro Fastighetstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har skyddsrummen iordningsställt efter besiktning. OVK-besiktning är genomförd och radon-mätning är påbörjad. I övrigt har normalt fastighetsunderhåll skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Sommaro Fastighetstjänst AB för städning av lokal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 683 698	1 689 281	1 683 612	1 655 110	1 600 719
Resultat efter fin. poster	-388 147	112 769	91 140	101 908	-397 128
Soliditet, %	-2	4	2	1	-
Kassalikviditet %	146	178	178	142	101
Yttre fond	421 351	298 642	202 414	106 186	169 958
Taxeringsvärde	40 903 000	40 903 000	32 076 000	32 076 000	32 076 000
Bostadsyta, kvm	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	664	664	658	635
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 785	2 857	2 929	3 001	3 073
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	1,63	1,45	1,80	2,10
Belåningsgrad, %	108,26	106,62	105,33	104,13	103,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	97 510	-	-	97 510
Fond, yttre underhåll	298 642	-	122 709	421 351
Balanserat resultat	-225 163	112 769	-122 709	-235 103
Årets resultat	112 769	-112 769	-387 728	-387 728
Eget kapital	283 758	0	-387 728	-103 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-235 103
Årets resultat	-387 728
Totalt	-622 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	122 709
Balanseras i ny räkning	-745 540
	-622 831

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 553 316	1 553 316
Hysesintäkter		130 382	130 623
Övriga intäkter		25	5 342
Summa rörelseintäkter		1 683 723	1 689 281
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-210 843	-235 337
Reparation och underhåll	3	-536 952	-57 871
Taxebundna kostnader	4	-652 185	-630 559
Fastighetsförsäkring	5	-47 664	-47 203
Fastighetsskatt	5	-82 458	-42 648
Övriga driftskostnader	5	-61 748	-60 365
Kameral förvaltning		-58 500	-57 267
Styrelse- och revisionsarvoden		0	-20 930
Löner och övriga personalkostnader		-26 759	-43 786
Övriga kostnader		-36 504	-28 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 704	-241 787
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 964 317	-1 466 064
Resultat före finansiella poster		-280 594	223 218
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-106 667	-110 404
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-467	-45
Summa resultat från finansiella investeringar		-107 134	-110 449
Resultat efter finansiella poster		-387 728	112 769
Årets resultat		-387 728	112 769

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	6 016 746	6 267 450
Summa materiella anläggningstillgångar		6 016 746	6 267 450
Summa anläggningstillgångar		6 016 746	6 267 450
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 166	17 293
Skattefordringar		10 625	10 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 001	56 849
Summa omsättningstillgångar		93 792	84 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 535	862 749
Summa kassa och bank		616 535	862 749
Summa omsättningstillgångar		710 327	947 178
Summa tillgångar		6 727 074	7 214 628

Balansräkning

Not 2020-08-31 2019-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		97 510	97 510
Fond för yttre underhåll		421 351	298 642
Summa bundet eget kapital		518 861	396 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-235 103	-225 163
Årets resultat		-387 728	112 769
Summa fritt eget kapital		-622 831	-112 394

Summa eget kapital		-103 970	283 758
---------------------------	--	-----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	6 344 948	6 513 600
Summa långfristiga skulder		6 344 948	6 513 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		168 652	168 652
Leverantörsskulder		138 639	82 980
Skatteskulder		6 144	-14 827
Övriga kortfristiga skulder		-946	1 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	173 606	178 833
Summa kortfristiga skulder		486 096	417 271

Summa eget kapital och skulder		6 727 074	7 214 628
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	17 914	0
Fastighetsskötsel	190 057	165 219
Snöskottning	0	27 900
Trädgårdsarbete	2 871	27 003
Övrigt	0	15 215
Summa	210 843	235 337

Not 3, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	536 952	57 871
Summa	536 952	57 871

Not 4, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	55 794	68 474
Sophämtning	51 786	51 416
Uppvärmning	442 038	430 969
Vatten	102 567	79 700
Summa	652 185	630 559

Not 5, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsförsäkringar	47 664	47 203
Fastighetsskatt	82 458	42 648
Kabel-TV	61 748	60 365
Summa	191 870	150 216

Not 6, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 996 609	10 996 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 996 609	10 996 609
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 729 159	-4 492 396
Årets avskrivning	-250 704	-236 763
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 979 863	-4 729 159
Utgående restvärde enligt plan	6 016 746	6 267 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 900</i>	<i>33 900</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 578 000	21 578 000
Taxeringsvärde mark	19 325 000	19 325 000
Summa	40 903 000	40 903 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	389 545	389 545
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389 545	389 545
Ingående ackumulerad avskrivning	-389 545	-384 521
Avskrivningar	0	-5 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-389 545	-389 545
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsskötsel	26 171	14 689
Försäkringspremier	15 930	16 063
Förvaltning	4 915	4 797
Kabel-TV	5 188	5 062
Räntor	2 449	2 480
Vatten	9 332	7 066
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 016	6 692
Summa	73 001	56 849

Not 9, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,27 %	2 334 100	2 402 752
Nordea	2021-04-06	2,30 %	4 179 500	4 279 500
Summa			6 513 600	6 682 252
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			168 652	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	296
El	2 736	3 031
Förutbetalda avgifter/hyror	140 863	140 331
Upplupna semesterlöner	0	2 071
Uppvärmning	17 333	15 935
Utgiftsräntor	11 962	17 169
Vatten	712	0
Summa	173 606	178 833

Not 11, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	9 029 900	9 029 900
Summa	9 029 900	9 029 900

Underskrifter

Uppsala, 2021 - 01 - 26
Ort och datum

David Henley
David Henley
Ordförande

Jörgen Mattlar
Jörgen Mattlar
Sekreterare

Ola Winther
Ola Winther
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02 - 02

Tommy Irénius
Tommy Irénius
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergshöjden

Org.nr 717600-3346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergshöjden för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergshöjden för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 2 februari 2021



Tommy Irénius
Extern revisor