

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Berghusen
Org nr: 716438-8949



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Berghusen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

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

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244% till 15%. Skillnaden beror på nya redovisningsprinciper. Se mer på sid 11, texten under Noter.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 244% till 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	26	29

Total tomtarea 19 069 m²

Total bostadsarea 5 028 m²

Årets taxeringsvärde 45 532 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 532 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 872 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 226 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 244 kr/m².

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

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2019	målning av framsida på alla husen samt baksidan på 1 plans-husen
Installationer	2019	Omläggning rör i källare, UH-spolning, ventilation filterbyte
Gemensamma utrymmen	2019	Ytterbelysning, entrétak, utbyte av stödmurar
Markytor	2018	Dränering i trädgårdar
Huskropp utvändigt	2018	Målning
Installationer	2018	Läggning av rör i källare, byte av avstängningsventil på inkommande rör
Gemensamma utrymmen	2018	Justering av trappor, montering av stödmurar och kant
Balkonger	2016	
Förrådsdörrar	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Uppförande av nya stödmurar	190 483
Installationer - omläggning rör i källare, ventilationsservice	98 594
Garage och p-platser – Målning av hängrännor, stuprännor och gavelplåt	582 663

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Schön	Ordförande		2021
Petra Svensson			2021
Birgitta Nilsson			2022
Stefan Gustafsson			2022

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Axrud		2022
Christina Rosberg		2021
Alf Jan-Erik Jakobsson		2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Magnus Elgenkrona	Föreningsrevisor	2021

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Göran Månsson	2021
Bengt Moberg	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 20180101 då den höjdes med 1 %.

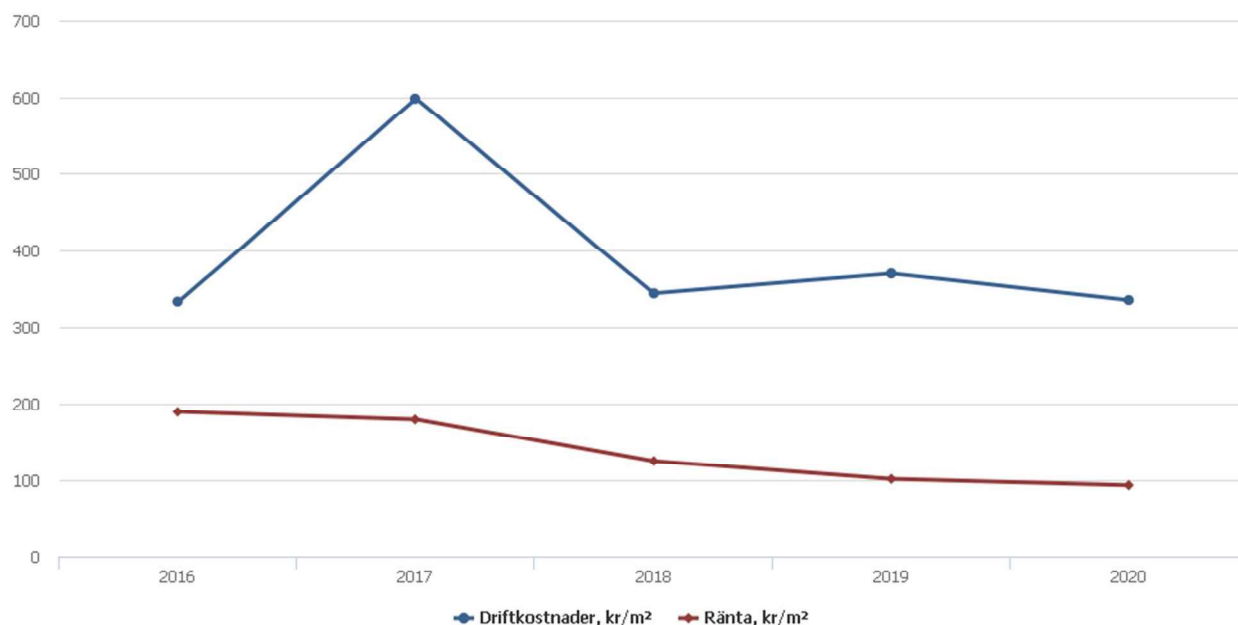
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 622	3 617	3 621	3 586	3 563
Resultat efter finansiella poster	776	479	623	-917	286
Årets resultat	776	479	623	-917	286
Resultat exklusive avskrivningar	1 192	895	1 039	-502	-177
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	280	280	244	244	179
Balansomslutning	44 611	44 346	46 031	48 658	49 969
Soliditet %	21	19	17	15	16
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	401	244	440	757	779
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	15	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	692	692	685	685
Driftkostnader, kr/m ²	335	370	344	598	333
Ränta, kr/m ²	84	102	125	179	189
Underhållsfond, kr/m ²	658	551	486	410	616
Lån, kr/m ²	6 950	7 015	7 472	8 129	8 188
Skuldkvot %	9,64	9,72	10,00	11,24	11,55

*Nyckeltalet fanns inte tidigare år



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 117 030	0	0	2 771 633	1 056 856	479 359
Disposition enl. årsstämmobeslut					479 359	-479 359
Reservering underhållsfond				1 407 000	-1 407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-871 740	871 740	
Årets resultat						776 084
Vid årets slut	4 117 030	0	0	3 306 893	1 000 955	776 084

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 536 215
Årets resultat	776 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	871 740
Summa	1 777 038

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 777 038

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 622 344	3 617 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 679	10 806
Summa rörelseintäkter		3 626 023	3 628 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 684 889	-1 859 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 873	-180 356
Personalkostnader	Not 6	-144 464	-112 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 822	-415 822
Summa rörelsekostnader		-2 414 049	-2 567 509
Rörelseresultat		1 211 975	1 061 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 150	4 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-439 041	-586 646
Summa finansiella poster		-435 891	-581 937
Resultat efter finansiella poster		776 084	479 359
Årets resultat		776 084	479 359

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 616 624	42 032 447
Summa materiella anläggningstillgångar		41 616 624	42 032 447
Summa anläggningstillgångar		41 616 624	42 032 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	48 176	52 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	73 329	64 846
Summa kortfristiga fordringar		121 505	117 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 872 941	2 197 286
Summa kassa och bank		2 872 941	2 197 286
Summa omsättningstillgångar		2 994 445	2 314 447
Summa tillgångar		44 611 070	44 346 894



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 117 030	4 117 030
Fond för yttre underhåll		3 306 893	2 771 633
Summa bundet eget kapital		7 423 923	6 888 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 000 955	1 056 856
Årets resultat		776 084	479 359
Summa fritt eget kapital		1 777 038	1 536 215
Summa eget kapital		9 200 962	8 424 878
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 943 280	34 971 530
Summa långfristiga skulder		14 943 280	34 971 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 003 250	300 000
Leverantörsskulder	Not 15	22 661	842
Skatteskulder	Not 16	20 056	41 946
Övriga skulder	Not 17	39 682	27 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	381 179	580 047
Summa kortfristiga skulder		20 466 828	950 486
Summa eget kapital och skulder		44 611 070	44 346 894



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 478 344	3 478 344
Hyror, garage	109 200	109 200
Hyror, p-platser	34 800	34 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 161
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 184
Summa nettoomsättning	3 622 344	3 617 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	2 839	9 727
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	300	720
Summa övriga rörelseintäkter	3 679	10 806

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-871 740	-1 076 710
Reparationer	-49 557	-46 076
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 076	-328 347
Försäkringspremier	-79 821	-56 870
Kabel- och digital-TV	-26 321	-25 757
Serviceavtal	0	-20 227
Snö- och halkbekämpning	0	-8 944
Förbrukningsinventarier	-9 402	-13 586
Vatten	-218 164	-205 851
Fastighetsel	-30 343	-33 883
Sophantering och återvinning	-36 406	-34 659
Förvaltningsarvode drift	-20 059	-8 190
Summa driftskostnader	-1 684 889	-1 859 100

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 415	-133 616
Arvode, yrkesrevisorer	-10 955	-16 065
Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-4 726
Kreditupplysningar	-450	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 376	-10 638
Representation	-1 008	-1 000
Kontorsmateriel	-6 919	-8 663
Bankkostnader	-7 050	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 700	-2 748
Summa övriga externa kostnader	-168 873	-180 356

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-89 400	-73 392
Sammanträdesarvoden	-30 825	-19 453
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	0
Övriga kostnadsersättningar	-149	-162
Sociala kostnader	-21 890	-19 223
Summa personalkostnader	-144 464	-112 230

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-415 822	-415 822
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-415 822	-415 822

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 141	4 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 150	4 709

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-419 767	-513 083
Övriga räntekostnader	-300	-721
Övriga finansiella kostnader	-18 974	-72 843
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-439 041	-586 646

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 562 275	44 562 275
Mark	3 355 000	3 355 000
Tillkommande utgifter	539 315	539 315
	48 456 590	48 456 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 456 590	48 456 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	5 884 828	5 469 006
Tillkommande utgifter	539 315	539 315
	6 424 143	6 008 321

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	415 822	415 822
	415 822	415 822

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

6 839 965	6 424 143
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

41 616 624	42 032 446
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	38 261 624	38 677 446
Mark	3 355 000	3 355 000

Taxeringsvärden

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

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 176	52 315
Summa övriga fordringar	48 176	52 315

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 657	58 279
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 672	6 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 329	64 846

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 050 008	1 046 867
Transaktionskonto	1 822 933	1 150 419
Summa kassa och bank	2 872 941	2 197 286

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	34 946 530	35 271 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-19 703 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 943 280	34 971 530

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2021-03-28	8 740 801,00	0,00	0,00	8 740 801,00
SWEDBANK		2020-03-28	8 100 000,00	-8 050 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK		2020-06-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2020-08-28	5 343 280,00	-5 293 280,00	50 000,00	0,00
SBAB	0,84%	2021-03-29	0,00	8 050 000,00	75 000,00	7 975 000,00
SWEDBANK	1,43%	2021-04-23	3 087 449,00	0,00	0,00	3 087 449,00
SBAB	0,95%	2023-02-14	0,00	10 000 000,00	75 000,00	9 925 000,00
SBAB	0,88%	2024-05-10	0,00	5 293 280,00	75 000,00	5 218 280,00
Summa			35 271 530,00	0,00	325 000,00	34 946 530,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 20 003 250 kr varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 300 000 kr löpande amortering och resterande 19 703 250 kr är för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 15 143 280 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.



Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	2 520	842
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 141	0
Summa leverantörsskulder	22 661	842

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	20 056	41 946
Summa skatteskulder	20 056	41 946

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	39 682	27 651
Summa övriga skulder	39 682	27 651

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	6 437	5 668
Upplupna pensionskostnader	21 317	0
Upplupna sociala avgifter	0	1 781
Upplupna räntekostnader	0	17 522
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	172 219
Upplupna elkostnader	4 331	3 960
Upplupna vattenavgifter	32 911	50 057
Upplupna kostnader för renhållning	6 068	5 792
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 474	36 154
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 641	274 549
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 179	580 047

Not Ställda säkerheter

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Roland Schön

Petra Svensson

Stefan Gustafsson

Birgitta Nilsson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2021-

Magnus Elgenkrona
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-

Yrev AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berghusen

Org.nr 716438-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghusen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen,

strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghusen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445557860

Dokument

Revisionsberättelse - Brf Berghusen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-21 08:49:32 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-30 09:40:20 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

BRF Berghusen (Auktoriserad revisor (Yrev AB))

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-04-30 09:40:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 i 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.

Verifikat

Transaktion 09222115557445553926

Dokument

Brf Berghusen - Årsredovisning 2020

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2021-04-21 07:28:26 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-30 09:41:09 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Roland Schön (RS)

BRF Berghusen (Ordförande)

schon70@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnar Roland Schön"

Signerade 2021-04-21 11:22:26 CEST (+0200)

Hakan Ekstrand (HE)

BRF Berghusen (Auktoriserad revisor (Yrev AB))

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-04-30 09:41:09 CEST (+0200)

Petra Svensson (PS)

BRF Berghusen ()

petra.buhre@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETRA SVENSSON"

Signerade 2021-04-21 16:14:03 CEST (+0200)

Stefan Gustafsson (SG)

BRF Berghusen ()

stegus.no1@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Gustafsson"

Signerade 2021-04-21 07:31:55 CEST (+0200)

Magnus Elgenkrona (ME)

Birgitta Nilsson (BN)



Verifikat

Transaktion 09222115557445553926

BRF Berghusen (Föreningens revisor)
magnus.elgenkrona@svenskahem.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Pontus Magnus Elgenkrona"
Signerade 2021-04-29 20:00:44 CEST (+0200)*

BRF Berghusen ()
libbejn@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA NILSSON"
Signerade 2021-04-21 08:23:46 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



BRF Berghusen

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

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

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

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

