



Årsredovisning 2021



Brf Bergsparken

Org nr 769611-5265

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bergsparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 maj 2020.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 19 december 2007 tomträtten till fastigheten Isdansen 1 i Stockholms kommun.

Avgälden ändrades 1 april 2017 till 519 500 kr per år.

Föreningens fastighet består av tre flerfamiljshus med totalt 86 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 7 393 kvm.

På fastigheten finns också 35 garageplatser och 2 MC-platser i garage, 10 bilplatser i carport samt 45 markplatser. 9 av bilplatserna (4 i garaget, 4 utomhus och 1 i carporten är utrustade med laddare för hybrid-/elbilar) möjlighet finns att lägga till fler löpande beroende på hur behovet ser ut.

Lägenhetsfördelning:

28 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för starkström, svagström, vattenledning. Fastigheten har också två belastande servitut angående rätten att anlägga, nyttja och underhålla gång- och cykelväg samt rätt att nyttja väg för service- och underhållsfordon till tunnelbanan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kronor per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 205 539 000 kr, varav byggnadsvärdet är 126 381 000 kr och markvärdet 79 158 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Driftia Förvaltning AB. Trappstädning sköts av Carant Städservice.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 mars 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 640 kr/kvm boyta per år under 2021. From 2022-01-01 genomfördes en justering av avgifterna genom en höjning på 6%, årsavgiften uppgår därefter till 678 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalaria exklusive areor för garage. Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital.

Föreningen arbetar löpande med underhållsplanen och avsättningen till yttre fond kan aldrig understiga genomsnittsbeloppet av underhållsplanens kostnadsberäkning för de kommande 15 åren. Dock är dagens avsättning mer än tillräcklig för det löpande underhållet. Styrelsen avser också att amortera avsättningsbeloppet på våra lån för att skapa låneutrymme för framtiden.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jens Pörkenäs Helena Åsberg Sture Lagerlund Lars Kjellin Katja Morander Anders Kahn Martin Wallin
Suppleanter	Cecilia Nyberg Fredrik Boegård

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Totalt har styrelsen haft 13 möten, en sammankomst med medlemmarna har skett utomhus under hösten 2021. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisor

Niklas Jonsson
PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Maria Rillo Kahn Sammanställande
Charlotte Boegård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 är utan tvivel det år sedan föreningens hus färdigställdes 2009 som innehållit mest aktivitet och vid någon tidpunkt involverat samtliga medlemmar.

Under året utfördes renoveringen (slutförande under våren 2022) av våra fasader som åtgärdade samtliga de ursprungliga fel som identifierats. Majoriteten av kostnaden har täckts av den summa som vi under 2019 erhöll från byggherren som byggde husen 2009. Resterande kostnad har täckts av att föreningen tagit upp nya fastighetslån. Kostnaden för detta har noggrant beräknats och vi genomförde även från 2022-01-01 en justering av avgifterna (den första någonsin) med en höjning på 6% för att ta höjd för att säkerställa en god ekonomi och höjd amorteringstakt framöver. Vi har även parallellt med detta gjort en större genomgång/uppdatering av underhållsplanen för att säkerställa att underhåll som ligger inom de kommande 15 åren finns med i våra kalkyler.

Arbetet med fasadrenoveringen har innefattat:

- Ny puts och montering av nya plåtdetaljer på samtliga hus med kontroll av bakomliggande konstruktion för att säkerställa att eventuella fuktskador åtgärdades på samtliga ställen.
- Byte av material från träpanel på de ytor som tidigare hade detta (exklusive inne på terrasserna våning 11 där målning utförts) till puts för att ha en homogen fasad utan onödiga övergångar med risk för läckage.
- Nya socklar (byte från puts till sockelskivor som har längre hållbarhet, mindre underhåll och också ser bättre ut än den ursprungliga konstruktionen vilken bestod av puts direkt på cellplast)
- Tilläggsisolering av vindarna för att öka komforten samt minska energiförluster
- Installation av solceller (258 paneler med en total yta av 470 kvm)
- Utbyte (samt utökning) av fastighetsbelysning och balkongbelysning för bättre belysning färre genomföringar i fasaden och lägre driftkostnad
- Komplettering av friskluftsintag där det tidigare saknats i 30 lägenheter

Utöver fasadrenoveringen:

- Installation av avgasare för värmesystemet (ger effektivare uppvärmning och lägre slitage av värmesystemet)
- Installation av laddare för hybrid-/elbilar tillgängliga för samtliga typer av parkeringar.
- Uppdatering av energideklarationen. Tack vare investeringarna som gjorts i bland annat värmeåtervinning, LED-belysning, solceller lyckades vi nå energiklass B vilket innebär att boende med bolån kan få så kallade "Gröna Bolån" (om deras bank erbjuder det) men ännu viktigare för föreningen innebär det att våra fastighetslån har konverterats till att vara "gröna" vilket innebär en sänkning av räntan med 0,10 procentenheter med resultat att vi för närvarande har den lägsta snitträntan (under 1%) på våra fastighetslån någonsin.

Händelser planerade efter verksamhetsårets slut:

- Fasadreoveringen avslutas under våren 2022.
- Återställning av föreningens grönytor planeras att utföras av vår markentreprenör under våren så snart tjälen släppt.
- Förnyelse av grillplatsen.
- OVK och rengöring/injustering av ventilation

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 138 (139) medlemmar. Under året har 2 (15) medlemmar tillträtt samt 3 (15) medlemmar utträtt ur föreningen. 3 (8) överlåtelser har skett under året. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 282	5 261	5 270	5 292
Resultat efter finansiella poster	-26 454	12 016	-3 781	-2 724
Årets resultat exkl avskrivningar	-22 928	15 543	253	803
Soliditet (%)	79,99	84,49	83,69	83,83
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	7 173	6 148	6 199	6 226
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	1,08	1,42	1,27

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 470 694	77 344 306	1 024 176	-17 249 616	12 015 635	253 605 195
Disposition av föregående års resultat:			147 860	11 867 775	-12 015 635	0
Årets resultat					-26 453 747	-26 453 747
Belopp vid årets utgång	180 470 694	77 344 306	1 172 036	-5 381 841	-26 453 747	227 151 448

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 381 841
årets förlust	-26 453 747
	-31 835 588

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	147 860
i ny räkning överföres	-31 983 448
	-31 835 588

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 281 979	5 261 164
Övriga rörelseintäkter	3	316 230	16 048 779
Summa rörelseintäkter		5 598 209	21 309 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-27 044 080	-4 144 678
Övriga externa kostnader	5	-432 360	-705 850
Personalkostnader	6	-563 731	-434 759
Avskrivningar		-3 525 886	-3 527 448
Summa rörelsekostnader		-31 566 057	-8 812 735
Rörelseresultat		-25 967 848	12 497 208
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 899	-494 073
Summa finansiella poster		-485 899	-481 573
Resultat efter finansiella poster		-26 453 747	12 015 635
Årets resultat		-26 453 747	12 015 635

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8	278 805 180	280 898 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 358 230	1 639 621
Inventarier, verktyg och installationer	10	98 325	0
Summa materiella anläggningstillgångar		280 261 735	282 538 469
Summa anläggningstillgångar		280 261 735	282 538 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 702	0
Övriga fordringar	11	3 467 438	17 387 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	227 607	226 992
Summa kortfristiga fordringar		3 703 747	17 614 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167	167
Summa kassa och bank		167	167
Summa omsättningstillgångar		3 703 914	17 614 784
SUMMA TILLGÅNGAR		283 965 649	300 153 253

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		257 815 000	257 815 000
Fond för yttre underhåll		1 172 036	1 024 176
Summa bundet eget kapital		258 987 036	258 839 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 381 841	-17 249 616
Årets resultat		-26 453 747	12 015 635
Summa fritt eget kapital		-31 835 588	-5 233 981
Summa eget kapital		227 151 448	253 605 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	39 033 125	45 029 125
Summa långfristiga skulder		39 033 125	45 029 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 996 000	426 000
Förskott från kunder		2 000	2 000
Leverantörsskulder		2 869 748	194 428
Skatteskulder		14 254	14 031
Övriga skulder		65 356	79 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	833 718	803 171
Summa kortfristiga skulder		17 781 076	1 518 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 965 649	300 153 253

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 453 746	12 015 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 525 886	3 527 448
Förändring skatteskuld/fordran		223	-98 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22 927 637	15 444 707
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-207 646	77 044
Förändring av kortfristiga skulder		2 691 920	-45 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 443 363	15 476 552
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 249 152	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	37 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 249 152	37 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		7 574 000	-376 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 574 000	-376 000
Årets kassaflöde		-14 118 515	15 138 052
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		17 387 777	2 249 724
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 269 262	17 387 776

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 729 704	4 729 704
P-plats och garage	550 075	529 660
Hyror förråd	1 800	1 800
	5 281 579	5 261 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
El medlemmar	279 206	292 651
Övernattnings-/gästlägenhet	0	1 000
Övriga fakturerade kostnader	7 938	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	5 000
Öres- och kronutjämnin	123	88
* Förlikning NCC	0	15 500 000
** Försäkringsersättning	28 963	250 040
	316 230	16 048 779

* Summan inkluderar en engångsintäkt på 15 500 000 SEK från förlikning med NCC gällande ursprungliga fel i föreningens fasader, hela denna summa har använts i fasadrenoveringen som genomförts under 2021 och avslutas under våren 2022 vilken har åtgärdat samtliga dessa fel.

**Avser utbetalning av slutsumma rättsskydds försäkring angående den numera avslutade tvisten med NCC gällande föreningens fasader. Avser 2020.

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	63 068	80 429
Trädgårdsskötsel	136 690	204 418
Städkostnader	118 034	117 185
Hyra av entrémattor	42 614	40 494
Snöröjning/sandning	142 129	65 592
Systematiskt brandskyddsarbete	8 090	7 469
Serviceavtal	15 625	15 625
Hisskostnader	78 498	78 375
Portar	2 976	0
Besiktningkostnader	7 122	2 900
Reparationer	451 132	310 282
Trädgård och utemiljö	40 162	4 723
Planerat underhåll	164 574	230 626
* Underhåll fasader	23 564 171	816 317
Fastighetsel	261 863	279 158
Hushållsel	307 294	355 291
Uppvärmning	506 104	443 842
Vatten och avlopp	165 014	154 385
Avfallshantering	110 531	96 400
Försäkringskostnader	64 109	59 344
Tomträttsavgäld	519 500	519 500
Kabel-tv	96 212	96 195
Bredband	110 424	110 424
Förbrukningsinventarier	55 396	35 634
Förbrukningsmaterial	12 747	20 070
	27 044 079	4 144 678

*Detta är engångskostnader som hör till den genomförda entreprenaden för att åtgärda föreningens fasader (se väsentliga händelser under räkenskapsåret för mer information om omfattningen)

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt	45 390	45 390
Fastighetsavgift	125 474	122 894
Kontorsmaterial	709	0
Telefoni	8 326	8 352
Datorkommunikation	26 047	20 765
Hyra/leasing av maskin/fordon	7 335	6 171
Hemsida	2 072	1 814
Porto	2 400	25
Föreningsgemensamma kostnader	12 616	3 510
Revisionsarvode	35 375	35 750
Ekonomisk förvaltning	100 719	95 964
Bankkostnader	555	1 188
Juridisk konsultation	13 488	325 916
Upprättande av energideklaration	12 500	0
Övriga poster	39 354	38 111
	432 360	705 850

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	396 400	335 900
Övriga arvoden	54 800	14 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	109 531	81 859
	563 731	434 759

232 000 SEK avser arbete arbetet med fasadrenoveringen.

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 417 022	304 417 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 417 022	304 417 022
Ingående avskrivningar	-23 518 174	-20 272 117
Årets avskrivningar	-3 227 864	-3 246 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 746 038	-23 518 174
Utgående redovisat värde	277 670 984	280 898 848

Not 8 Solceller

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	1 145 652	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 145 652	0
Årets avskrivningar	-11 456	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 456	0
Utgående redovisat värde	1 134 196	0

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 813 911	2 813 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 813 911	2 813 911
Ingående avskrivningar	-1 174 290	-892 899
Årets avskrivningar	-281 391	-281 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 455 681	-1 174 290
Utgående redovisat värde	1 358 230	1 639 621

Not 10 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp laddare	103 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 500	0
Årets avskrivningar	-5 175	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 175	0
Utgående redovisat värde	98 325	0

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14	14
Momsfordran	198 329	0
Avräkningskonto förvaltare	3 269 095	17 387 611
	3 467 438	17 387 625

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 714	20 680
Förutbetald kabel-TV/bredband	25 223	28 454
Förutbetald tomträttsavgäld	129 875	129 875
Förutbetald förvaltningskostnad	23 750	23 750
Förutbetalda servicekostnader	11 719	11 719
Förutbetalda leasingkostnader	1 621	1 621
Förutbetald sakförsäkring	850	850
Förutbetald fastighetsskötsel	12 855	10 043
	227 607	226 992

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,13	2022-10-19	11 250 000	11 250 000
Nordea	1,55	2023-04-14	9 863 250	10 064 250
Nordea	0,53	2025-02-19	10 915 875	11 015 875
Nordea	0,68	2024-10-16	13 000 000	13 125 000
Nordea	1,04	2026-10-21	5 680 000	0
Nordea	0,22	2022-10-20	2 320 000	0
			53 029 125	45 455 125
Kortfristig del av långfristig skuld			13 996 000	426 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 426 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 570 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	98 225	87 334
Styrelsearvoden	0	37 500
Sociala avgifter	0	9 108
Revision	30 000	26 000
Fastighetsel	69 445	67 106
Värmekostnader	81 419	57 133
Avfallskostnader	12 317	7 800
Vatten och avlopp	27 457	25 500
Städ, entrémattor	0	3 514
Reparationer	0	1 063
Snöröjning	22 658	19 090
Förutbetalda avgifter och hyror	487 416	462 023
Övriga upplupna kostnader	4 781	0
	833 718	803 171

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 111 000	47 485 000
	53 111 000	47 485 000

Stockholm

Jens Pörkenäs
Ordförande

Sture Lagerlund

Lars Kjellin

Katja Morander

Helena Åsberg

Anders Kahn

Martin Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsparken, org.nr 769611-5265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsparken för år 2021. 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Bergsparken för år 2021 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor