



# Årsredovisning 2019

Brf Berghus 2

Org. 769626-8635

Handwritten blue ink marks, including a signature and the number 114.

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation  
Sjöviksvägen 88, 117 57 Stockholm  
[styrelsen@berghus2.com](mailto:styrelsen@berghus2.com)  
[berghus2.com](http://berghus2.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

Handwritten notes in blue ink:

Styrelsen  
HH  
PJ  
AB  
K

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

**Föreningens fastighet**, Ekfatet 2 i Stockholms kommun förvärvades 2015-01-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus. Fastigheten byggdes 2015 och har värdeår 2015.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 155 kvm, vilket utgör lägenhetsyta. Föreningen disponerar över 32 parkeringsplatser i bergsrumsgarage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget finns det plats i garaget.

Lägenhetsfördelning

- 5 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 25 st 3 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Samtliga 45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns styrelse- och rullstolsförråd, cykel- och barnvagnsrum samt gemensam takterrass.

**Väsentliga servitut** Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende bergsrumsgarage upplåtet i fastigheten Ekfatet 3. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende bergsrumsgarage till förmån för fastigheten Ekfatet 3.

**Försäkring** till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JM@home. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Parkeringsförvaltning** föreningen har ett nyttjanderättsavtal för 32 parkeringsplatser i Bergsrumsgaraget som ägs av Green Park och förvaltas genom Parkando AB, avtalet gäller tom 31 dec 2036.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-09-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-09. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt** Byggnad färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

HLA  
PJ  
Pc

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 75 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 73. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Jonsson	ledamot/ordf.
Hanna Holmberg	ledamot
Olof Bergsten	ledamot
Mikael Rodi	ledamot
Linda Lindell	ledamot
Elisabeth Odenteg	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

**Valberedningen** består av Joakim Hagenbjörk.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året lagt om ett av lånen till en ränta på 0,999% i sex år.

Infört egenkontrollprogram för fastighetsägare samt bokat garantibesiktning med JM.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror bland annat på den avgiftsfria månaden samt avskrivningarna. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018.

En av föreningens större kostnadsposter är räntekostnaden som är något högre i år än 2018.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

### Genomförd åtgärd

Monterat brytskydd soprum
---------------------------

**Planerat underhållsbehov** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### Planerad åtgärd

	År
Besiktning bergvägg	2020
Byte lampor takterass	2020
Plantering	2020

HU OK  
DJ OK  
u

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 865 000	54 005 000	262 918	-25 661	-169 983	136 937 274
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			126 200	-126 200		
lanspråktagande yttre fond			-34 235	34 235		
Balanseras i ny räkning				-169 983	169 983	
Årets resultat					-294 015	-294 015
Belopp vid årets utgång	82 865 000	54 005 000	354 883	-287 609	-294 015	136 643 258

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 743	2 751	2 973	2 882	201
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-294	-170	164	54	19
Soliditet, %*	82,0	81,8	81,5	81,0	80,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	741	741	742	741	741
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 370	9 567	9 778	10 000	10 222
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 265	26 265	26 265	26 265	26 265
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,78	1,68	1,61	1,61	1,59
Fastighetens belåningsgrad, % ****	17,9	18,1	18,4	18,8	19,1

\* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

\*\* Inklusiv Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

\*\*\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\*\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-287 609
Årets resultat	-294 015
	<hr/>
	-581 624
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	126 200
I ny räkning överföres	-707 824
	<hr/>
	-581 624

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

HH  
 or  
 PJ  
 u

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 742 575	2 750 721
Övriga rörelseintäkter		0	15 540
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>2 742 575</b>	<b>2 766 261</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 412 044	-1 386 218
Övriga externa kostnader	4	-101 628	-79 173
Personalkostnader	5	-91 665	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 208	-897 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 502 545</b>	<b>-2 422 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 030</b>	<b>343 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-534 045	-513 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-534 045</b>	<b>-513 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-294 015</b>	<b>-169 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-294 015</b>	<b>-169 983</b>

HH  
PJ

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	165 592 164	166 465 746
Inventarier	7	33 466	57 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 625 630</b>	<b>166 522 838</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 625 630</b>	<b>166 522 838</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 234	1 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 974	141 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 208</b>	<b>142 790</b>
Kassa och bank		989 949	823 601
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 083 157</b>	<b>966 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 708 787</b>	<b>167 489 229</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HH", "OB", and "PJ".

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 870 000	136 870 000
Yttre fond		354 883	262 918
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 224 883</b>	<b>137 132 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-287 609	-25 661
Årets resultat		-294 015	-169 983
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-581 624</b>	<b>-195 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 643 259</b>	<b>136 937 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 905 000	29 527 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 905 000</b>	<b>29 527 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	657 500	657 500
Leverantörsskulder		71 250	66 785
Övriga skulder	10	26 323	26 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	405 455	273 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 160 528</b>	<b>1 024 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 708 787</b>	<b>167 489 229</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'K' and the text 'H14 03 PJ u'.



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	240 030	343 866
Avskrivningar	897 208	897 208
Erlagd ränta	-534 045	-513 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>603 193</b>	<b>727 225</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 096	-1 138
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	53 678	90 920
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	4 465	-19 126
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	131 608	89 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>788 848</b>	<b>887 066</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-42 500
Amortering långfristiga lån	-622 500	-622 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-622 500</b>	<b>-665 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>166 348</b>	<b>222 066</b>
Likvida medel vid årets början	823 601	601 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>989 949</b>	<b>823 601</b>

HH  
OB  
PJ  
u

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkning har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### *Aktivering av finansieringsutgifter och andra utgifter*

##### *Avskrivningsprincip*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstiden tillämpas:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 211 870	2 220 480
	Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	118 114	118 114
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	85 782	80 180
	Hysesintäkter garage	500 835	510 038
	Avgiftsfri månad bostadsrätt	-176 433	-185 040
	Övriga hyresrelaterade intäkter	2 407	6 949
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 742 575</b>	<b>2 750 721</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsel	165 393	130 861
	Uppvärmning	190 561	190 101
	Vatten/avlopp	45 276	47 499
	Sophantering	27 963	26 902
	Försäkringspremier	17 417	15 281
	IT-kommunikation, bredband och TV	118 232	117 714
	Reparationer & underhåll	38 135	36 440
	Gemensamhetsanläggning Garage	530 364	518 568
	Teknisk förvaltning	243 752	243 752
	Övriga driftkostnader	34 951	59 099
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 412 044</b>	<b>1 386 217</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revision	12 500	1 125
	Ekonomisk förvaltning	61 140	60 000
	Övriga externa kostnader	17 480	7 745
	Konsultarvoden	10 508	10 303
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>101 628</b>	<b>79 173</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	69 750	45 500
	Sociala avgifter	21 915	14 296
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>91 665</b>	<b>59 796</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	169 090 000	169 090 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 090 000	169 090 000
	Ingående avskrivningar	-2 624 254	-1 750 672
	Årets avskrivningar	-873 582	-873 582
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 497 836	-2 624 254
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 592 164</b>	<b>166 465 746</b>
	Redovisat värde byggnader	101 752 964	102 626 546
	Redovisat värde mark	63 839 200	63 839 200
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>165 592 164</b>	<b>166 465 746</b>
	<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
	Taxeringsvärd byggnader	64 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	104 000 000	88 000 000

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'HH', 'P', 'S', and 'B'.

## NOTER

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	118 131	118 131
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 131</b>	<b>118 131</b>
Ingående avskrivningar	-61 039	-37 413
Årets avskrivningar	-23 626	-23 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 665</b>	<b>-61 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 466</b>	<b>57 092</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Varmvattenförbrukning	31 526	29 364
Försäkringspremier	11 222	11 806
Garageintäkter	0	41 000
Parkeringsbolag	0	44 197
Ekonomisk förvaltning	15 668	15 285
Bredband	29 558	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 974</b>	<b>141 652</b>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	2 630 000	2 630 000
Amortering efter 5 år	26 275 000	26 897 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 905 000</b>	<b>29 527 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	2023-11-24	2,43	140 000	5 890 000
Swedbank	2021-11-25	1,37	140 000	5 890 000
Swedbank	2024,10-25	1,87	97 500	5 967 500
Swedbank	2020-11-25	1,77	140 000	5 890 000
Swedbank	2025-10-24	1,00	140 000	5 925 000
<b>Summa</b>			<b>657 500</b>	<b>29 562 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>657 500</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>28 905 000</b>

<b>Not 10 Övriga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld Entreprenören	26 323	26 323
Övriga kortfristiga skulder	0	56
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 323</b>	<b>26 379</b>

## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Uppvärmning	22 512	0
	Fastighetsel	37 400	0
	Upplupna räntekostnader	33 116	26 275
	Styrelsearvoden inkl soc avg	66 449	34 567
	Revision	20 000	20 000
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	202 990	172 080
	Övriga upplupna kostnader	22 988	20 869
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>405 455</b>	<b>273 791</b>

### Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 250 000	32 250 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 250 000</b>	<b>32 250 000</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Stockholm den 2020-04-08



Peter Jonsson



Linda Lindell



Hanna Holmberg



Mikael Rodi



Olof Bergsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2020.

Deloitte AB



Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berghus 2  
organisationsnummer 769626-8635

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghus 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghus 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Östersund 2020 - 04 - 23

Deloitte AB



Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor