



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berguven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i intresseföretaget Berguvens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 37,41 %. Samfälligheten förvaltar ett garage där Brf. Berguven äger 52 parkeringsplatser med en total yta på 1 040 m<sup>2</sup>.

#### Styrelsen

Christina Åkerlind	Ordförande
Gerd Jacobsson	Ledamot
Rolf Källström	Ledamot
Mikael Strömberg	Ledamot
Mari Velcic	Ledamot

Khosrow Hatef Eskandari                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Khosrow Hatef Eskandari, Gerd Jacobsson, Mikael Strömberg och Mari Velcic.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Gillmert  
Erik Modin

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Förenade Revisorer  
Förenade Revisorer

#### Valberedning

Stig Boström  
Karin Olsson  
Agneta Sikvall

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-03. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKINTEBO 529:1	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

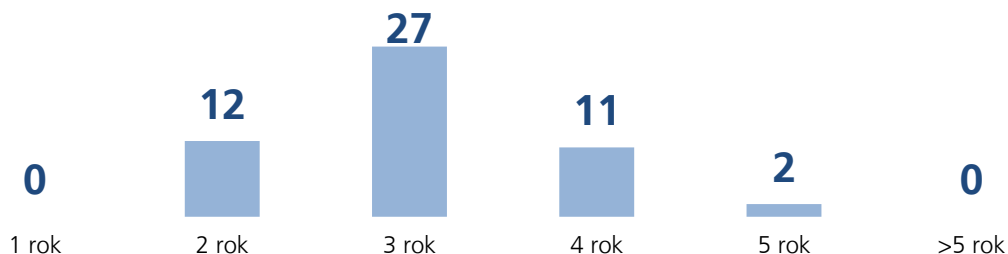
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 394 m<sup>2</sup>, varav 4 394 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal inkl  
övernattningsrum

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

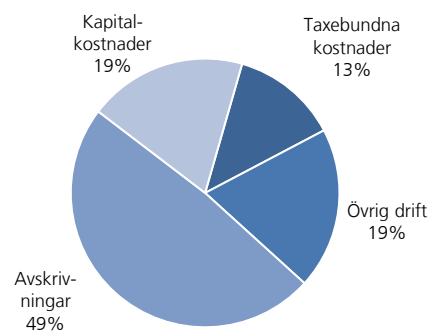
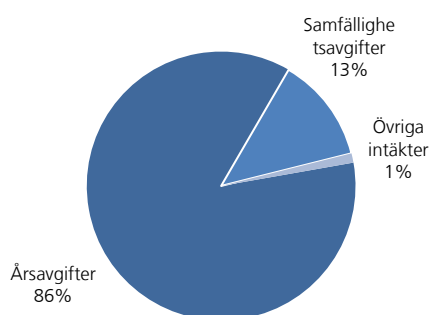
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
TV-Tele-Data	ComHem
Nätavtal	Fortum
Serviceavtal	Kone
Porttelefon	APTUS Assa Abloy

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>954 768</b>	<b>780 909</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 259 104	3 129 857
Finansiella intäkter	14	72
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 551
Ökning av kortfristiga skulder	251 725	98 868
	<b>3 510 844</b>	<b>3 316 348</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 152 361	1 207 312
Finansiella kostnader	675 143	738 077
Ökning av långfristiga fordringar	296 716	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 902	0
Minskning av långfristiga skulder	1 407 100	1 197 100
	<b>3 533 222</b>	<b>3 142 489</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>932 389</b>	<b>954 768</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 378</b>	<b>173 859</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade nytt avtal gällande teknisk förvaltning. Från och med 1 maj är det SBC med Esplanad som är fastighetsskötare.

I september utfördes 2-årsbesiktning av lägenheter, fastigheter och mark.

Ett av föreningens lån omplacerades 2020-10-28, 18,500 000 kr flyttades till Nordea med en fast ränta på 0,44% och en löptid på 1 år. Lånet amorterades samma datum med 1,210 000.

Brf. Berguven utför kontinuerlig brandskyddsinspektion i fastigheterna för att undvika fel saker på fel plats i trapphus, våningsplan och gemensamma utrymmen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	639	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 268	11 589	11 861
Lån/ m <sup>2</sup> garageyta	13 013	13 013	13 013
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	82	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	11	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	154	167	126
Soliditet (%)	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	-436	51
Nettoomsättning (tkr)	3 258	3 130	567

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 394 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	154 425 010	0	0	154 425 010
Upplåtelseavgifter	51 474 990	0	0	51 474 990
Fond för yttre underhåll	336 017	131 820	0	204 197
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>206 236 017</b>	<b>131 820</b>	<b>0</b>	<b>206 104 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-670 688	-131 820	-436 346	-102 522
Årets resultat	-284 155	-284 155	436 346	-436 346
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-954 843</b>	<b>-415 975</b>	<b>0</b>	<b>-538 868</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>205 281 174</b>	<b>-284 155</b>	<b>0</b>	<b>205 565 329</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-538 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 820
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-954 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-954 843</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 257 638	3 129 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 467	299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 259 105</b>	<b>3 129 857</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-933 509	-982 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 022	-63 310
Personalkostnader	Not 6	-104 830	-69 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 715 769	-1 715 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 868 131</b>	<b>-2 830 747</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>390 974</b>	<b>299 110</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 143	-735 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 129</b>	<b>-735 456</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-284 155</b>	<b>-436 346</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-284 155</b>	<b>-436 346</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	254 276 877	255 992 646
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>254 276 877</b>	<b>255 992 646</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag <span style="float: right;">Not 9</span>	13 829 784	13 533 068
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 829 784</b>	<b>13 533 068</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>268 106 661</b>	<b>269 525 714</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	865 074	911 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>865 074</b>	<b>911 775</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	69 217	42 992
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>69 217</b>	<b>42 992</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>934 291</b>	<b>954 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>269 040 952</b>	<b>270 480 482</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		205 900 000	205 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	336 017	204 197
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 236 017</b>	<b>206 104 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-670 688	-102 522
Årets resultat		-284 155	-436 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-954 843</b>	<b>-538 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>205 281 174</b>	<b>205 565 329</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 349 425	44 546 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 349 425</b>	<b>44 546 525</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 697 100	19 907 100
Leverantörsskulder		412 584	160 720
Övriga skulder		0	25 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	300 669	274 919
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 410 353</b>	<b>20 368 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>269 040 952</b>	<b>270 480 482</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 807 766	2 807 766
Samfällighetsintäkter	414 704	280 648
Avgift andrahandsuthyrning	6 897	10 463
Gästlägenhet	28 200	30 600
Öresutjämning	71	82
	<b>3 257 638</b>	<b>3 129 558</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	1 467	299
	<b>1 467</b>	<b>299</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 890	229 522
	Fastighetsskötsel beställning	2 989	4 080
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 985	0
	Snöröjning/sandning	425	6 375
	Städning entreprenad	50 000	0
	Gemensamma utrymmen	15 601	0
	Gård	20 051	2 400
	Serviceavtal	21 518	26 949
	Förbrukningsmateriel	2 766	7 243
	Teleport/hissanläggning	5 460	5 460
	Brandskydd	160	0
		<b>291 844</b>	<b>282 029</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	-625	0
	Lås	2 966	13 289
	VVS	850	0
	Ventilation	0	3 938
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 464	0
	Hiss	0	5 201
	Mark/gård/utemiljö	0	19 184
		<b>6 655</b>	<b>41 612</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	8 210	0
	Ventilation	5 648	0
	Fönster	3 991	0
		<b>17 849</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	265 698	359 852
	Vatten	86 741	48 911
	Sophämtning/renhållning	100 835	93 518
	Grovsopor	0	5 338
		<b>453 274</b>	<b>507 619</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 468	29 970
	Självrisk	9 400	0
	Kabel-TV	121 348	121 230
	Bredband	1 671	0
		<b>163 887</b>	<b>151 200</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>933 509</b>	<b>982 460</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 288	3 969
	Tele- och datakommunikation	4 225	4 437
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	0
	Föreningskostnader	438	1 472
	Styrelseomkostnader	1 003	230
	Fritids- och trivselkostnader	794	3 886
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	57 376	28 848
	Administration	10 951	3 625
	Korttidsinventarier	1 197	1 948
	Konsultarvode	0	14 045
		<b>114 022</b>	<b>63 310</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	91 369	51 056
	Kostnadsersättningar	355	0
	Sociala kostnader	13 106	18 152
		<b>104 830</b>	<b>69 208</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 715 769	1 715 769
		<b>1 715 769</b>	<b>1 715 769</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	258 016 932	271 550 000
	Omklassificeringar	0	-13 533 068
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 016 932</b>	<b>258 016 932</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 024 286	-308 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 715 769	-1 715 769
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 740 055</b>	<b>-2 024 286</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>254 276 877</b>	<b>255 992 646</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 440 000	86 440 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
		<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andelar i intresseföretag</b>		
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Berguvens samfällighetsförening	13 829 784	13 533 068
		<b>13 829 784</b>	<b>13 533 068</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	496	0
	Klientmedel hos SBC	863 172	911 775
	Fordringar kreditfakturor	1 406	0
		<b>865 074</b>	<b>911 775</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	204 197	72 377
	Reservering enligt stadgar	131 820	131 820
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>336 017</b>	<b>204 197</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,440 %	18 500 000	0	2021-10-28
SEB	0,850 %	25 280 000	25 280 000	2023-10-28
SEB	1,810 %	19 266 525	19 463 625	2023-10-28
SEB	0,580 %	0	19 710 000	löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 046 525</b>	<b>64 453 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 697 100	-19 907 100	
		<b>44 349 425</b>	<b>44 546 525</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 061 025 kr.

49 513 005 kr av föreningens lån avser byggnader och mark för Brf. Berguven.

13 533 520 kr av föreningens lån avser investering i intresseföretaget, Berguvens Samfällighetsförening, se sid 1.

Brf. Berguven får varje år tillbaka eventuella överskott från Samfälligheten, vilket skall täcka våra räntekostnader för lånet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 700 000	65 700 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	56 700	37 781
	Sociala avgifter	10 359	11 870
	Ränta	17 828	7 279
	Avgifter och hyror	215 782	217 989
		<b>300 669</b>	<b>274 919</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under mars månad kommer det utföras en efterbesiktning gällande 2-års-besiktningen i lägenheter, fastighet, gemensamma utrymmen samt mark.

Under året kommer det utföras en OVK-kontroll (Obligatorisk Ventilationskontroll) i våra fastigheter.

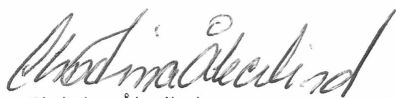
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

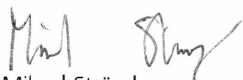
GÖTEBORG den 214 2021



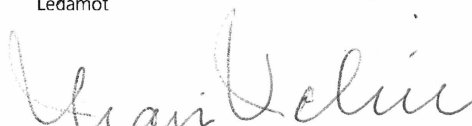
Christina Åkerlind  
Ordförande



Rolf Källström  
Ledamot

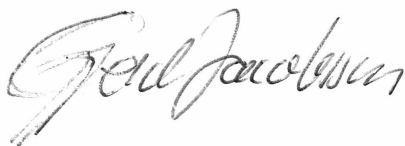


Mikael Strömberg  
Ledamot



Mari Velcic  
Ledamot

Gerd Jacobsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 - 2021



Per Gillmert  
Extern revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i BRF Berguven  
Org.nr. 769631-7937

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Berguven för år 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 31 december 2020 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.

#### ***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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Berguven för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

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 "Revisorans 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 försummelse 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 överträdelse 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.

Göteborg den 8 april 2021



Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)