



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bergahöjden 5





# 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 Bergahöjden 5

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

#### Styrelsen

Lena Walderfelt	Ordförande	
Berit Akinay	Sekreterare	
Rolf Backlund	Kassör	
Gunnar Löfgren	Kassör	Avgick vid stämman i juni
Sven Pierre	Ledamot	
Alen Sehagic	Ledamot	Garageansvarig
Jens Åkerblom	Ledamot	
Lars Johansson	Suppleant	

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

Berit Akinay, Lars Johansson, Sven Pierre och Jens Åkerblom.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Torbjörn Larsson  
Gunnar Löfgren

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

KPMG  
Vald vid stämman i juni

### Valberedning

Ann-Britt Bruce  
Rigmor Jansson  
Tommy Lundman

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:13	2004	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

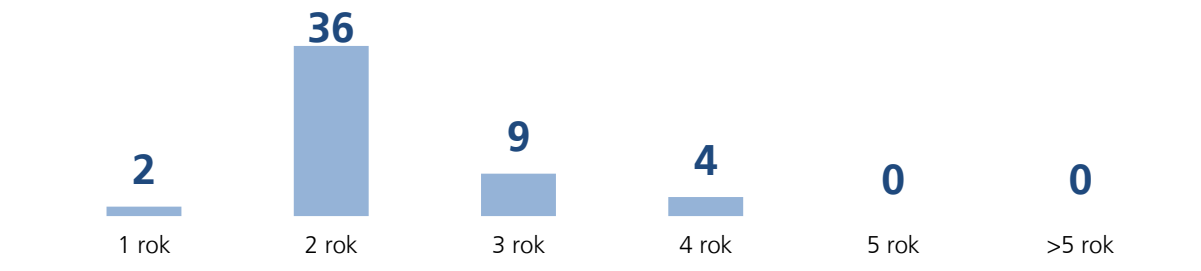
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 440 m<sup>2</sup>, varav 3 365 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 075 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Pelare och golv i garaget	2022	Projektering 2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB)
Fastighetskötsel	Styrelsen i BRF Bergahöjden 5
Markskötsel	Styrelsen i BRF Bergahöjden 5
Städning	Atlas & Bore AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Bredband	Telenor Sverige AB
El	E.on
Fjärrvärme	E.on
Vatten	Roslagsvatten
Hushållssopor	Roslagsvatten
Hissbesikning	Inspecta Sweden AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Grovsopor	Ragn-Sells
Snöröjning	STOFAR

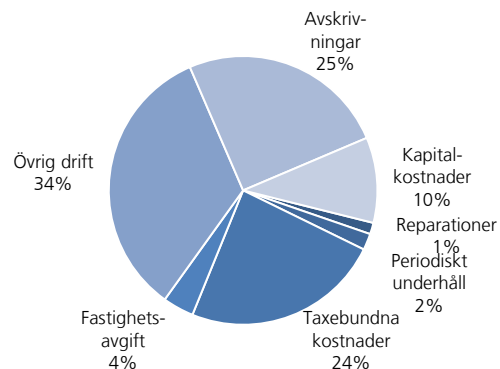
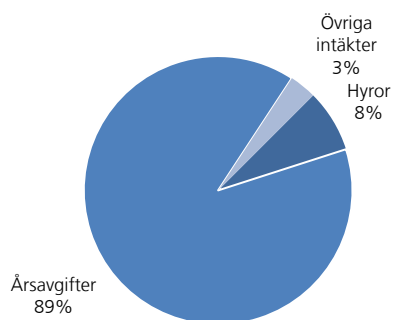
## Föreningens ekonomi

Det fortsatt låga ränteläget i Sverige har även 2020 gynnat föreningens ekonomi och en extra amortering kunnat göras. Föreningens goda ekonomi gör att avgiften inte behövt höjas 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 216 252</b>	<b>2 742 765</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 939 910	2 859 900
Finansiella intäkter	29	69
Ökning av kortfristiga skulder	0	99 036
	<b>2 939 939</b>	<b>2 959 005</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 452 232	1 529 968
Finansiella kostnader	231 354	247 807
Ökning av materiella anläggningstillgångar	211 876	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 398	7 743
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	94 228	0
	<b>3 191 087</b>	<b>3 485 519</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 965 103</b>	<b>2 216 252</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-251 148</b>	<b>-526 513</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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att gå igenom våra avtal för att få så bra villkor som möjligt. Under året har vi tecknat avtal med ELEVATE istället för KONE för våra hissar, bytt lösning för service och underhåll av garageporten, förhandlat om elpriset, sagt upp avtalet om snöröjning då kommunen tagit över ansvaret och tagit in offerter rörande försäkring för fastigheten och bostadsrättstillägg. Efter jämförelse fortsätter vi med Gjensidige som försäkringsbolag.

För den ekonomiska framförhållningen har en ny vård- och underhållsplan tagits fram med hjälp av SBC. Våra kodlås har bytts ut till en modern lösning med porttelefon för att förenkla och förbättra skalskyddet. Avtal och fjärrkontroller till garaget har förnyats. Nya filter till lägenheternas friskluftsintag har erbjudits samtliga medlemmar utan kostnad.

Tillståndet i garaget har undersökts med hjälp av Stockholms Betongkonsult AB. Skador i betongen ska åtgärdas under de närmaste åren.

I december drabbades en lägenhet av en större vattenläcka som hanteras i samverkan med försäkringsbolaget Gjensidige.

En fin elgrill till innergården har köpts in och fått en egen förvaring med hjälp av styrelsens snickarkunniga. Även reparationer av plank och grind har gjorts i egen regi.

Trots Corona pandemin har vi kunnat genomföra årsstämma, höststädning och en enkel adventssamling i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Enskilda medlemmar har hjälpt till att hålla fint i rabatter och på innergården och inte minst sanerat i soprummen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	779	779	779	779
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 820	7 176	7 681	7 741
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	22	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	46	49	44
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	31	39	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	56	54	58
Soliditet (%)	70	68	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	693	521	708	559
Nettoomsättning (tkr)	2 845	2 857	2 848	2 827

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 365 m<sup>2</sup> bostäder och 1 075 m<sup>2</sup> lokaler.



## 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	47 834 800	0	0	47 834 800
Fond för yttre underhåll	2 210 869	202 035	-215 600	2 224 434
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 045 669</b>	<b>202 035</b>	<b>-215 600</b>	<b>50 059 234</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 631 684	-202 035	736 794	3 096 925
Årets resultat	692 705	692 705	-521 194	521 194
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 324 389</b>	<b>490 670</b>	<b>215 600</b>	<b>3 618 119</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 370 058</b>	<b>692 705</b>	<b>0</b>	<b>53 677 353</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	692 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 833 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 035
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 324 389</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

43 750
<b>4 368 139</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	2 845 443	2 856 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 467	3 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 939 910</b>	<b>2 859 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 172 275	-1 288 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 621	-140 928
Personalkostnader	Not 6	-94 335	-100 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-563 648	-561 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 015 880</b>	<b>-2 090 968</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>924 030</b>	<b>768 932</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 354	-247 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 325</b>	<b>-247 738</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>692 705</b>	<b>521 194</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>692 705</b>	<b>521 194</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	Not 8,14	75 823 804	76 175 576
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 823 804</b>	<b>76 175 576</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 823 804</b>	<b>76 175 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 882	14 882
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 036 674	2 287 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 934	70 093
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 122 490</b>	<b>2 372 241</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		16 989	16 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 989</b>	<b>16 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 139 479</b>	<b>2 389 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 963 283</b>	<b>78 564 806</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		47 834 800	47 834 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 210 869	2 224 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 045 669</b>	<b>50 059 234</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 631 684	3 096 925
Årets resultat		692 705	521 194
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 324 389</b>	<b>3 618 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 370 058</b>	<b>53 677 353</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 748 000	16 898 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 748 000</b>	<b>16 898 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	7 250 000
Leverantörsskulder		94 654	170 735
Skatteskulder		162 706	159 554
Övriga skulder		3 892	3 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	383 973	405 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>845 225</b>	<b>7 989 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 963 283</b>	<b>78 564 806</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).

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.

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	120 år	120 år
Porttelefon	20 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 622 683	2 622 683
Hyror garage moms	20 434	17 309
Hyror parkering	0	3 550
Hyror garage	201 313	203 887
Överlåtelse/pantsättning	946	4 650
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 633
Öresutjämning	67	67
	<b>2 845 443</b>	<b>2 856 779</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	94 467	3 121
	<b>94 467</b>	<b>3 121</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	27 101	13 700
	Snöröjning/sandning	4 182	11 137
	Städning entreprenad	66 372	65 672
	Städning enligt beställning	0	2 828
	Mattvätt/Hyrmattor	9 747	8 556
	Hissbesiktning	5 918	5 758
	Garage/parkering	8 400	8 400
	Gård	11 745	627
	Serviceavtal	75 695	62 018
	Förbrukningsmateriel	15 206	19 041
	Teleport/hissanläggning	5 924	3 975
	Störningsjour och larm	3 588	0
	Brandskydd	349	0
	Fordon	0	209
		<b>234 226</b>	<b>201 921</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	5 327	4 486
	VVS	8 044	2 063
	Värmeanläggning/undercentral	2 063	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 042	7 168
	Hiss	0	11 984
	Balkonger/altaner	9 248	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 296
	Garage/parkering	1 334	1 176
		<b>31 058</b>	<b>28 173</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	37 125	0
	Tak	6 625	215 600
		<b>43 750</b>	<b>215 600</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	114 205	107 076
	Värme	179 096	205 464
	Vatten	153 729	137 741
	Sophämtning/renhållning	91 301	85 051
		<b>538 331</b>	<b>535 332</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 543	40 812
	Kabel-TV	98 032	125 662
	Bredband	101 656	60 565
		<b>242 231</b>	<b>227 039</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 679</b>	<b>80 027</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 172 275</b>	<b>1 288 092</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	2 112
	Tele- och datakommunikation	3 764	5 136
	Inkassering avgift/hyra	2 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	980	21 770
	Föreningskostnader	7 512	4 406
	Styrelseomkostnader	0	3 249
	Fritids- och trivselkostnader	653	3 793
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	73 044	70 808
	Förvaltningsarvoden övriga	6 018	5 236
	Administration	3 528	5 403
	Konsultarvode	80 567	7 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 740
		<b>185 621</b>	<b>140 928</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	77 979	78 470
	Sociala kostnader	16 356	22 479
		<b>94 335</b>	<b>100 949</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	561 000	561 000
	Förbättringar	2 648	0
		<b>563 648</b>	<b>561 000</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	81 803 125	81 803 125
	Nyanskaffningar	211 876	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>82 015 001</b>	<b>81 803 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 627 549	-5 066 549
	Årets avskrivningar enligt plan	-563 648	-561 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 191 197</b>	<b>-5 627 549</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>75 823 804</b>	<b>76 175 576</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 000 000	14 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 980 000	38 980 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
		<b>48 780 000</b>	<b>48 780 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	980 000	980 000
		<b>48 780 000</b>	<b>48 780 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	263 458	263 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>263 458</b>	<b>263 458</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-263 458	-263 458
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-263 458</b>	<b>-263 458</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	88 560	88 003
	Klientmedel hos SBC	1 948 114	2 199 263
		<b>2 036 674</b>	<b>2 287 266</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	20 961
	Förvaltningsarvode	18 257	18 257
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 630
	Bredband	25 245	25 245
	Försäkring	21 582	0
		<b>70 934</b>	<b>70 093</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 224 434	2 111 107
	Reservering enligt stadgar	202 035	202 035
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-215 600	-88 708
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 210 869</b>	<b>2 224 434</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,050 %	5 850 000	7 050 000	2024-07-17
	Nordea	1,080 %	8 148 000	8 148 000	2023-04-19
	Nordea	0,760 %	8 950 000	8 950 000	2022-10-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 948 000</b>	<b>24 148 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-7 250 000	
			<b>22 748 000</b>	<b>16 898 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 948 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 652 000	33 652 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	11 142	14 303
	Värme	22 091	26 164
	Extern revisor	0	26 520
	Arvoden	43 746	43 407
	Sociala avgifter	9 945	13 737
	Ränta	31 376	34 530
	Avgifter och hyror	265 236	246 190
	Intern revisor	437	750
		<b>383 973</b>	<b>405 601</b>



**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen står inför ett stort reparations och underhållsarbete i garaget. Fukt har gått in i pelare och vissa väggar. Under 2021 kommer projektering av arbetet att göras.

---

Styrelsens underskrifter

---

ÖSTERÅKER den 7/4 2021



Lena Walderfelt  
Ordförande



Berit Akinay  
Sekreterare



Rolf Backlund  
Kassör



Sven Pierre  
Ledamot



Alen Sehagjc  
Ledamot



Jens Åkerblom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 5, org. nr 769609-1631

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 5 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 försumelse 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 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 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.

Solna den 23 april 2021



Torbjörn Larsson  
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)