



Årsredovisning

från

HSB bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka

för

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

Årsredovisning
för
HSB brf Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om 11 418 kvm. En av föreningens bostadsrättslägenheter upplåts till Nacka kommun. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler och 18 kontorslokaler om sammanlagt 5 402 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 181 medlemmar. Under året har 8 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Sven Svensson
Ledamot	Elisabeth Malmquist
Ledamot	Roy Sandgren
Ledamot	Lena Sjömo
Ledamot	John-Erik Swartz
Ledamot	Ulla Särne
HSB ledamot	Stefan Johansson

Styrelsesuppleanter

Ulf Johansson
Jonas Lennevald
Karin Remnegård
Marcus Schröder

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Johansson, Roy Sandgren och Ulla Särne som ordinarie samt Karin Remnegård och Marcus Schröder som suppleanter. John-Erik Swartz har under året slutat i styrelsen av personliga skäl och ersätts inte.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Sven Svensson, Lena Sjömo och John-Erik Swartz två i förening.

Revisor och revisorsuppleant är valda av stämman.

Revisorer

MT Revision
Föreningsvald revisor

Fredrik Åborg
Malia Tasmim

Revisorssuppleanter

Hans Pontan

Valberedning

Sammanställande

Claes-Göran Loggert
Disa Pahlman Nilsson
Jesper Mandre

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av

John-Erik Swartz
Elisabeth Malmquist

Sammanträden

En extra stämma hölls 2021-12-07 där en genomgång av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-2020 gick igenom. Den extra stämman hölls på grund av Coronarestriktioner digitalt. Efter extra stämman fanns utrymme för frågor inför den kommande ordinarie föreningsstämman. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-12-14. På grund av Coronarestriktionerna hölls den som poströstningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud.

Anställda och arvoden

Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter. Förutom de ledamöter som erhållit extra ersättningar har en person under 2021 erhållit lön.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	15 146	15 263	15 037	14 857	14 959
Balansomslutning	100 601	102 622	104 461	104 810	105 858
Eget kapital	44 183	45 575	46 346	45 593	44 958
Soliditet (%)	43,9	44,4	44,4	43,5	42,5
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	526	526	524	526	514
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 379	4 423	4 464	4 464	4 693
Värmekostnad / kvm totalyta	121	117	106	103	97
Räntekostnad / kvm totalyta	12	15	28	26	24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret

Verksamhetsåret har påverkats av oroligheterna i vår omvärld. Många saker har blivit dyrare och det är fortfarande brist på vissa varor. Detta gör att renoveringar kostar mer och ibland varit svåra att genomföra. Våra lokalhyresgäster har i en del fall sämre lönsamhet än tidigare. Det har främst påverkat viljan att teckna nya kontrakt på större lokaler som tidigare varit aktuellt. Att elen blivit dyrare påverkar oss mest genom att åtgärder som tidigare inte varit lönsamma nu blir det. Mycket har bytts tidigare men det som märks mest är att de varma somrarna medför högre elkostnader för ventilation och kyla.

Kontors- och butikslokalerna

Verksamhetsåret har varit fortsatt svår för många hyresgäster. Under verksamhetsåret har alla lokaler blivit uthyrda men i augusti flyttade AlphaCE så att en lokal i nuläget är outhyrd och i december verkar det som om Iris Hadar flyttar ut. Nya hyresgäster har ändrat sig i sista stund innan kontraktsskrivning. Detta har inneburit att hyresintäkterna i stort sett är som förra verksamhetsåret.

Underhåll och renovering

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen, daterad 2022-06-30, kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för över 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Höghustaken har besiktats och kommer renoveras någon gång mellan 2024-2025. Vissa akutare åtgärder kommer att behöva göras innan dess.

Relingen av de rörstammar som går i golvet på garaget plan 1 klarades av under året. Det var ett stort jobb och som vanligt inträffar en del oväntade saker. Den här gången var det ett rör som gick sönder utanför skyddsrummet. På rekordtid lyckades rören bytas ut och allt återställas. Det var nödvändigt eftersom skyddsrummet inte kunde användas under reparationstiden. Efter en

dryg vecka så var allt klart och godkänt igen av MSB.

Bytet av kylmaskinen blev klart i början av juli. En ny utedel är placerad vid Gamla Värmdövägen 2. De varma somrarna har visat att den gamla inte räckte till.

Tunnelbaneutbyggnaden

Tunnelbanan till Nacka Forum kommer att gå rakt under Gamla Värmdövägen 2. Under året har lantmäteriförrättningen om ersättning avslutats. Lantmäterimyndigheten har i ett ersättningsbeslut 2022-03-18 fastställt att Brf Bergåsen tilldöms 46 626 kr i intrångsersättning samt 2 700 000 kr i annan ersättning. Efter detta har Region Stockholm överklagat beslutet till Mark- och Miljödomstolen. De har dit lämnat nya undersökningar till stöd för sin sak. Brf Bergåsen har svarat på de nya undersökningarna och inväntar nu domstolsförhandlingarna. Detta betyder att vår kassa inte har fyllts på med 2 746 626 kr plus ränta som vi hoppats på.

Balkongrenovering

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Nu är alla etapper klara.

Ny ekonomisk plan

Styrelsen har sedan 2007 arbetat med en ny ekonomisk plan. Det arbetet har skjutits upp vid flera tillfällen då t.ex. nya stadgar behövde antas innan den ekonomiska planen färdigställdes. Ett nytt inledande möte skedde den 26 mars 2018 då representanter från styrelsen träffade två fastighetsjurister för en genomgång av ärendet. Det konstaterades då att det inte fanns något tvång att göra en ny ekonomisk plan. Det går inte att göra en i efterhand och Terrassenbygget ansåg de inte vara en förändring av "väsentlig betydelse" för föreningen. Med väsentlig betydelse räknas en varaktig negativ förändring då årsavgifter, skuldsättning eller insatser påverkats för medlemmarna. Detta främst för att en fastighetsjurist från Fastighetsägarna hjälpte föreningen så detta säkerställdes.

När styrelsen avsåg att lämna in en ny ekonomisk plan under 2022 blev det uppenbart att eftersom en godkänd OVK ska redovisas i den ekonomiska planen behövdes det göras en ny OVK först. OVK för de boende skulle ha gjorts 2021 men det var inte möjligt att utföra den på grund av pandemin. Eftersom OVK för våra lokalyresgäster ska ske 2022 var det lämpligt att utföra båda samtidigt. Det gick dock inte att få in några offerter på att utföra en OVK under våren. Efter förhandlingar har vi under hösten fått fram en entreprenör och en tidplan. Den är tyvärr sista veckan i november och första veckan i december som mätningar och inställningarna utförs. Sedan måste protokoll skrivas och vara oss tillhanda. När vi har det klart kan den uppgiften införas i en ny ekonomisk plan tillsammans med lite nya siffror från den senaste årsredovisningen. Det är därför inte möjligt att presentera en ny ekonomisk plan till stämman.

Ekonomiförvaltning

Ekonomiförvaltning och bokföringen sköts av Keeper AB. De är även de som sammanställer årsredovisningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 325 153	36 352 792	2 875 200	-14 206 650	-771 033	45 575 462
Omf av föreg årsresultat				-771 033	771 033	0
Avsättning fond yttre underhåll			800 000	-800 000		0
Återföring yttre fond			-906 686	906 686		0
Årets resultat					-1 392 060	-1 392 060
Belopp vid årets utgång	21 325 153	36 352 792	2 768 514	-14 870 997	-1 392 060	44 183 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 764 311
årets förlust	-1 392 060
	-16 156 371
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	800 000
i ny räkning överföres	-16 956 371
	-16 156 371

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	15 146 313	15 262 655
Övriga intäkter (erhållna statliga bidrag)		19 029	59 788
		15 165 342	15 322 443
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		0	-1 023 935
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-891 855	-852 965
Driftskostnader	4, 5	-11 060 583	-9 777 127
Övriga kostnader		-16 939	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 382 168	-4 181 415
Rörelseresultat		-1 186 203	-512 999
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-205 857	-258 033
		-205 857	-258 033
Resultat efter finansiella poster		-1 392 060	-771 032
Resultat före skatt		-1 392 060	-771 032
Årets resultat		-1 392 060	-771 033

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 670 517	85 913 001
Inventarier	8	401 058	402 235
Byggnadsinventarier	9	6 025 544	2 082 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 945 512	2 581 146
		92 042 631	90 978 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		92 043 131	90 979 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 944 366	2 928 197
Övriga fordringar		4 183	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	301 736	325 418
		3 250 285	3 253 713
<i>Kassa och bank</i>		5 307 441	8 388 905
Summa omsättningstillgångar		8 557 726	11 642 618
SUMMA TILLGÅNGAR		100 600 857	102 621 684

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 325 153	21 325 153
Uppåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		2 661 828	2 875 200
		60 339 773	60 553 145

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust		-14 764 311	-14 206 650
Årets resultat		-1 392 060	-771 033
		-16 156 371	-14 977 683

Summa eget kapital

44 183 402 **45 575 462**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	50 000 000	50 500 000
Leverantörsskulder		766 170	751 145
Skatteskulder		35 868	123 101
Övriga skulder	14	1 362 467	1 197 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 252 950	4 474 048
Summa kortfristiga skulder		56 417 455	57 046 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 600 857 **102 621 684**

Kassaflödesanalys

Not

2021-07-01
-2022-06-30

2020-07-01
-2021-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 392 060

-771 033

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

16

4 382 168

4 181 415

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 990 108

3 410 382

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

3 428

-6 559

Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-128 768

-593 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 864 768

2 810 568

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 360 686

-4 306 360

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 360 686

-4 306 360

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-500 000

-474 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-474 750

Årets kassaflöde

-2 995 918

-1 970 542

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 388 905

10 359 447

Likvida medel vid årets slut

5 392 987

8 388 905

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter och byggnadsinventarier har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgästpassningar skrivs av över kontraktslängden

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	6 011 364	6 011 364
2:a hands uthyrning boende	11 159	17 600
Garageavgifter boende	1 021 500	1 025 800
Förråd extra boende	24 366	32 678
Hyra lokaler (ink förråd, mobilmast)	4 584 420	4 727 742
Hyror butiker	2 939 033	2 877 140
Hyror garageplatser (andra än boende)	378 450	384 300
Fakturerad anpassning lokal	168 000	168 000
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	7 399	18 031
Övriga intäkter	622	0
	15 146 313	15 262 655

Not 3 Förutbetalda hyresintäkter

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Inom ett år	7 615 669	7 234 914
Senare än ett år men inom fem år	10 712 890	7 620 634
	18 328 559	14 855 548

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvalda revisor	296 998	235 678
Arvode till auktoriserad revisor	75 843	91 761
Fastighetsskötsel	898 828	784 163
Reparationer och underhåll	2 078 536	1 275 749
El	884 472	599 702
Fjärrvärme	2 029 794	1 964 944
Vatten	548 525	544 497
Sophämtning	542 709	432 992
Fastighetsförsäkring	512 708	483 325
Bredband och Kabel-TV	85 830	67 027
Administrativ förvaltning	655 068	1 018 023
Redovisningstjänster	271 088	246 090
Övrig drift	410 413	1 415 811
Bevakningskostnader	184 772	83 365
Kostnader Wiab/Jourmontör	96 100	217 632
Konsultarvoden	338 244	316 368
Advokatkostnader	148 232	0
IT-tjänster	830 446	0
Tele och datakommunikation	67 787	0
Förbrukningsmaterial/inventarier	52 479	0
Underhåll tvättstugor	51 710	0
	11 060 582	9 777 127

Arvoden och löner till styrelsen ingår i beräkningen under driftkostnader.

Övrig drift har utökad specificering därav lägre belopp under övrig drift.

Tidigare not planerat underhåll ingår numera i denna not, differensen jämförelse mot föregående år, tidigare specificerat i separat not.

Not 5 Arvode och övrig ersättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Arvoden		
Styrelsearvode	205 535	171 103
Arvode föreningsvalda revisorer	24 910	19 548
Sociala kostnader	66 353	44 827
Övrigt	200	200
	296 998	235 678
Övrig ersättning		
Administrativ förvaltning (bostäder)	50 363	90 603
Kommersiell förvaltning (lokaler)	35 748	52 831
Gården	107 932	310 839
Gemensam förvaltning	394 071	420 030
	588 114	874 303
Totala arvoden, övriga ersättningar, sociala kostnader	885 112	1 109 981

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 299 935 kr (386 359) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 171 108 kr (150 008) för arbete med gemensam förvaltning.

Jakob Björkdahl/Sthlms Markreserv har erhållit ersättning med 0 kr (5925) för arbete med gemensam förvaltning.

Roy Sandgren har erhållit ersättning med kr 107 932 kr (310 839) för arbete med gården.

Ulla Särne har erhållit ersättning med kr 0 kr (12 104) för arbete med gemensam förvaltning.

John-Erik Swartz har erhållit ersättning med kr 0 kr (9 068) för arbete med gemensam förvaltning.

Sven Svensson har erhållit ersättning med kr 3 984 kr (0) för arbete med gemensam förvaltning.

Elisabeth Malmquist har erhållit ersättning med kr 2 406 kr (0) för arbete med gemensam förvaltning.

Marcus Schröder har erhållit ersättning med kr 2 749 kr (0) för arbete med gemensam förvaltning.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Räntekostnader till kreditinstitut	204 449	256 565
Övriga räntekostnader	1 408	1 468
	205 857	258 033

Not 7 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	157 096 770	154 182 037
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	876 070	2 914 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 972 840	157 096 770
Ingående avskrivningar	-71 183 769	-67 151 892
Årets avskrivningar	-4 118 554	-4 031 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 302 323	-71 183 769
Utgående redovisat värde	82 670 517	85 913 001
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärde	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärden byggnader	191 800 000	156 660 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	109 000 000
	334 800 000	265 660 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 8 Inventarier

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 162 814	776 653
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	111 630	386 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 274 444	1 162 814
Ingående avskrivningar	-760 579	-718 650
Årets avskrivningar	-112 807	-41 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 386	-760 579
Utgående redovisat värde	401 058	402 235

Not 9 Byggnadsinventarier

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	12 768 682	12 223 127
Omklassificeringar	4 094 166	545 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 862 848	12 768 682
Ingående avskrivningar	-10 686 498	-10 578 889
Årets avskrivningar	-150 806	-107 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 837 304	-10 686 498
Utgående redovisat värde	6 025 544	2 082 184

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 581 146	2 121 235
Årets investering övrigt	364 365	4 007 916
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	0	-545 555
Omklassificeringar övrigt	0	-3 002 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 945 511	2 581 146
Utgående redovisat värde	2 945 511	2 581 146

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ackumulerade anskaffningsvärden andelar i HSB Stockholm

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsförsäkring	214 876	205 631
Medlemsavgifter	21 029	21 030
Fastighetsservice	48 560	79 173
Bevakningskostnader	17 271	19 585
301 736	325 419	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Nordea Hypotek 55976	0,500	2023-04-17	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek 55941	0,476	2022-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek 55933	0,476	2022-04-19	0	10 500 000
Nordea Hypotek 55925	0,476	2022-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek 60197	0,494	2023-04-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek 60200	0,494	2023-04-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek 60189	0,494	2023-04-19	10 000 000	0
			50 000 000	50 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000 000	-30 500 000

De kortfristiga skulderna har bunden ränta (0,494% och 0,500%) t.o.m 2023-04-19.

Skulder som ska betalas inom fem år efter balansdagen

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Depositioner	-725 603	-605 388
Källskatt	-4 864	-941
Lagstadgade sociala avgifter	-1 655	-320
Utgående moms, oreducerad	-630 345	-591 279
	-1 362 467	-1 197 928

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna utgiftsräntor	-50 607	-49 995
Förutbetalda hyror	-3 767 374	-3 821 053
Arvoden ink sociala avgifter	-131 828	-117 744
Underhåll	-35 473	-113 348
Driftskostnader	-237 205	-33 591
Administrativ förvaltning	-30 463	-39 725
Pågående byggnadsarbeten butiker	0	-161 115
Övrigt	0	-137 477
	-4 252 950	-4 474 048

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 382 168	4 181 415
	4 382 168	4 181 415
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Stockholm datum enligt signaturblad

Peter Johansson
Ordförande

Ulf Johansson
Styrelsesuppleant
för John-Erik
Swartz

Lena Sjömo

Elisabeth Malmquist

Roy Sandgren

Ulla Särne

Stefan Johansson

Sven Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Malia Tasmim
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Roy Alfred Sandgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19620324xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2022-11-21 13:52:16 UTC



Ulla Särne

Styrelseledamot

Serienummer: 19540315xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2022-11-21 13:57:11 UTC



PETER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19640805xxxx

IP: 83.209.xxx.xxx

2022-11-21 15:16:28 UTC



LENA SJÖMO

Styrelseledamot

Serienummer: 19540830xxxx

IP: 2.68.xxx.xxx

2022-11-21 16:01:17 UTC



ULF JOHANSSON

Styrelsesuppleant

Serienummer: 19480810xxxx

IP: 85.225.xxx.xxx

2022-11-21 17:01:28 UTC



SVEN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19681016xxxx

IP: 178.31.xxx.xxx

2022-11-22 10:55:58 UTC



STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2022-11-22 11:26:22 UTC



Anna Esther Elisabeth Malmquist

Styrelseledamot

Serienummer: 19920107xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-11-22 11:28:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: EMCX6-7AU14-5B0SH-VSUOD-KG0J7-LG80T

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-11-22 11:29:25 UTC



MALIA TASMIM

Internrevisor

Serienummer: 19790624xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2022-11-22 11:50:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bergåsen i Nacka org.nr 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bergåsen i Nacka för år 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen avsnitt Anställda och arvoden samt not 5 Arvode och övrig ersättning i årsredovisningen som beskriver att uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete ska mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot där noten anger aktuell ersättning under året. Vid föreningens årsstämma 2020-12-09 beslutade medlemmarna att "arbete inom föreningen utöver styrelsearbete och som är av särskild vikt för föreningen skall kunna läggas ut på lämplig person både inom och utom föreningen samt att dessa arbeten ska kunna motiveras och redovisas samt noggrant granskas av oberoende revisor". Inom ramen för mitt revisionsuppdrag har jag tagit stickprov på underlag till dessa arbeten och kan därmed inte fullt ut, enligt stämmans beslut ovan, bedöma marknadsmässighet i samtliga övriga ersättningar till styrelse och medlemmar i jämförelse med om arbetena upphandlas externt. Tidrapporter, spårbarhet, timarvode med mera indikerar dock en rimlighet i dessa kostnader. Jag har inte modifierat mitt uttalande med anledning av detta.

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 uppger, 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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 HSB brf Bergåsen i Nacka för år 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Malia Tasmim
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALIA TASMIM

Internrevisor

Serienummer: 19790624xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2022-11-21 18:15:27 UTC



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-11-22 11:30:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumentnyckel: 25DK7-A5VYQ-PL711-WO201-1J5ZL-3XQFQ

Kommentarer till årsredovisningen

Not 3 Förutbetalda hyresintäkter

Framtida leasingavgifter. Här redovisas framtida hyresintäkter baserade på hur många år som finns kvar av kontraktstiden. Föreningens standardkontrakt är 3-årskontrakt med automatisk förlängning om ingen part säger upp avtalet.

Not 5 Driftskostnader

Arvode till auktoriserad revisor: Under oktober 2020 inkom fakturor från MT Revison på extratid för extra utredningar på drygt 75 tkr. Det är frågor som medlemmar skickat till revisorn. Innevarande räkenskapsår så ligger den kostnaden hittills på drygt 50 tkr.

Reparationer och underhåll: Den stora ökningen mot förra räkenskapsåret gäller kostnader för att säkerställa bergväggen bakom garageväggen på plan 1. Bergväggen har säkrats upp med trippeltvinnat nät m.m. samt de stenblock som lossnat har fraktats bort. Till en kostnad av drygt 1 miljon kr.

El: Elpriserna har ökat även för oss. Reparationer har även ökat vår elförbrukning.

Fjärrvärme: Stockholm exergi ökar sina priser.

Administrativ förvaltning: En minskning med 170 tkr. Den beror på att extern förvaltare arbetat färre timmar. Dessa timmar har i stället tillfallit andra styrelseledamöter som kostat föreningen mindre pengar.

Redovisningstjänster: Föreningen bytte redovisningsbyrå i början av året. Bytet har inneburit extratimmar för den nya byrån för att de ska komma in i arbetet och vår förening. De har även lagt ned tid för att undersöka åsikter som medlemmar skickat till dem.

Övrig drift: Den stora ökningen ligger i att vi har ersatt gammal/uttjänt datautrustning för föreningskontoret samt för vårt styrsystem. En ny datakonsult har börjat som har kostat mer pengar än tidigare men å andra sidan har vi ett datanätverk som är säkert och som fungerar. Kameran systemet har uppdaterats. Kostnader för detta drygt 614 tkr.

Anmärkningar från revisor: "Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre underhållsfond göras i enlighet med underhållsplan. Avsättningen i årsredovisningen är 0,3% av taxeringsvärdet vilket innebär att avsättningen inte följer föreningens stadgar." I våra stadgar står det "§ 27 Fonder. Yttre fond. Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll." Enligt revisorn kan han inte se hur mycket som rör yttre underhåll eftersom det inte finns ett snittvärde fördelat över 30 år. Vi har i vår underhållsplan budgeterade siffror för olika delar, dock inte med snittvärden fördelat över åren. Prioriteten i underhållsplanen är att vi ska veta hur mycket pengar som behövs år från år. Ingen revisor har tidigare haft den här synpunkten och det står att styrelsen ska reservera medel i förhållande till underhållsplanen, vilket styrelsen anser att vi redan gör. Till nästa års upplaga av den långsiktiga underhållsplanen kommer dock en rad med ett snittvärde att läggas in.

Ordlista

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns i lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Årsredovisning

Redovisningen som styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som ger en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheterna och med text belyser ett avslutat verksamhetsår. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk. Se sid 1.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Det går att se intäkter och kostnader i jämförelse med föregående år. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av följande slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Se sid 6.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsåret slut. Bergåsens verksamhetsår börjar den första juli och slutar den sista juni året efter. I balansräkningen visas föreningens tillgångar och skulder. Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet). Se sid 7.

I år visar balansräkningen Bergåsens tillgångar och skulder samt föreningens egna kapital den 30 juni 2022.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången föreningens fastighet med byggnader. Se sid 7.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. I not 1 redovisas de olika avskrivningsperioderna. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerande avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk. Se sid 10.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Ändrat regelverk gör att lånen numera måste placeras som kortfristiga skulder i stället för långfristiga skulder då lånen inte är bundna över 1 år. Se sid 8.

Fond för yttre underhåll

En årlig reservering görs varje år till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Se sid 4.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen (LUIP, Långsiktig Underhålls- och Investerings Plan) benämns som planerat underhåll. Ju bättre genomarbetad långsiktig underhållsplan som finns, desto mindre risk för akuta och kostsamma reparationer. Finns på föreningens hemsida.

Driftkvot

Driftkostnaderna dividerade med den totala ytan.

$$\text{Driftkvoten} = \text{driftkostnaderna} / \text{totalytan} = 11\,060\,582 / 16\,820 = 657,59 \text{ kr/kvm}$$

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (löpande räkningar) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

$$\text{Likviditet} = \text{omsättningstillgångar} / \text{kortfristiga skulder} = 8\,557\,726 / 6\,546\,222 = 1,33$$

Likviditeten ska vara över 1,0.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjligheter att hantera sina skulder.

$$\text{Skuldkvot} = \text{långfristiga skulder} / \text{rörelseintäkter} = 50\,500\,000 / 15\,165\,342 = 3,30$$

En skuldkvot under 5 räknas som mycket bra och en skuldkvot över 20 som mycket dåligt.

$$\text{Långfristiga skulder} / \text{total bostadsyta} = 50\,000\,000 / 11\,418 = 4\,379$$

En kvot under 5 000 kr/kvm räknas som mycket bra och en kvot över 15 000 kr/kvm räknas som hög belåning.

Övriga tillgångar som kommersiella lokaler gör att föreningen får en högre belåning per kvadratmeteryta.

$$\text{Räntekostnader} / \text{rörelseintäkter} = 204\,449 / 15\,165\,342 = 0,1$$

Upp till 0,2 är en välmående förening och över 0,4 är en väldigt riskabel förening.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

$$\text{Soliditet} = \text{eget kapital} / \text{totala tillgångar} = 44\,183\,402 / 100\,600\,857 = 0,44$$