



Årsredovisning

från

HSB bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka

för

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Årsredovisning
för
HSB brf Bergåsen i Nacka
714000-0139

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 184 medlemmar. Under året har 21 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Jakob Björkdahl
Ledamot	Adam Linder
Ledamot	Ulla Särne
Ledamot	Lena Sjömo
Ledamot	John-Erik Swartz
HSB ledamot	Stefan Johansson

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Malmquist
Roland Hagman
Roy Sandgren
Jonas Lennevald

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Peter Johansson, Adam Linder, Lena Sjömo och John-Erik Swartz.

Revisorer

MT Revision
Föreningsvald revisor

Fredrik Åborg
Malia Tasmim

Revisorssuppleanter

Berit Furugren

Valberedning

Sammankallande

Claes-Göran Loggert
Marcus Schröder
Jesper Mandre

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av

John-Erik Swartz
Adam Linder

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-09. På grund av Coronarestriktionerna hölls den som poströstningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen. På grund av Coronarestriktioner har styrelsemötena skett digitalt.

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.

Ledamöter/suppleanter har under året erhållit extra ersättningar samt två personer utanför styrelsen.

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	15 263	15 037	14 857	14 959	14 556
Balansomslutning	102 622	104 461	104 810	105 858	102 851
Eget kapital	45 575	46 346	45 593	44 958	44 240
Soliditet (%)	44,4	44,4	43,5	42,5	43,0
Årsavgift / kvm bostadsrättssyta	526	524	526	514	532
Lån / kvm bostadsrättssyta	4 423	4 464	4 464	4 693	4 693
Värmekostnad / kvm totalyta	117	106	103	97	91
Räntekostnad / kvm totalyta	15	28	26	24	23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret

Verksamhetsåret har markant påverkats av Corona-pandemin. Boende har arbetat hemma. Kontorshyresgäster har saknat verksamhet. Äldre medlemmar har hållit sig isolerade och en del har tillbringat sin tid på sina landställen. Många projekt har fått vänta på att restriktionerna ska upphöra.

Kontors- och butikslokalerna

Verksamhetsåret har varit fortsatt svår för många hyresgäster. Flera hyresgäster har arbetat hemifrån.

För några hyresgäster har det varit nödvändigt med tillfälliga hyresreduceringar för att de skulle klara sig. Detta har inneburit att hyresintäkterna är lägre än den beräknade men mycket bättre än förra verksamhetsåret. Två lokalhyresgäster valde att inte förlänga sina hyresavtal och har avflyttat till mindre lokaler. Det gör att en lokal på Gamla Värmdövägen 2 samt en lokal på Gamla Värmdövägen 8 är vakanta. Förhandlingar pågår med olika intressenter.

I oktober har det tecknats ett nytt avtal till butikslokalen på Gamla Värmdövägen 6. Det är Akustik Proffs i Stockholm AB som skrivit på ett nytt treårsavtal efter Adoro AB som flyttat från oss. I övrigt har alla kontors- och butiksytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Underhåll och renovering

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen, daterad 2021-06-30, 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 mellan 2021-2025. Visst underhåll skulle ske 2021 men kunde inte genomföras då inga lämpliga entreprenörer var tillgängliga p.g.a. pandemin.

Stambyte av ledningar på plan 3 och nedåt till huvudledningar har pågått under flera år nu. Alla ledningar från lägenheter, lokaler, hustak, gård, garage och biltvättplats leder till olika stammar i golvet på garaget plan 1. Det är inte möjligt att bila upp hela garagegolvet för att byta dessa utan de kommer att relinas. Efter offertförfrågningar kommer Proline att utföra reliningen. Budget är 2,1 miljoner kr.

Byte av kylmaskin pågår. En ny utedel kommer att placeras vid Gamla Värmdövägen 2. Den gamla kylmaskinen var för gammal. De senaste varma somrarna har visat att den gamla inte räckte till. Budget 2,1 miljoner. Det mesta redan betalt. För att kylmaskinen ska ge så stor effekt som möjligt behöver ventilationsröret på plan 1 i garaget infordras. Detta gör att ventilationsluften till butikerna inte värms upp under sommaren eller kyls ned under vintern. Arbetet utfördes under hösten innan reliningsarbetet startar. Budget 256 000 kr.

Tunnelbaneutbyggnaden

Tunnelbanan till Nacka Forum kommer att gå rakt under Gamla Värmdövägen 2. Under året har förhandling med förrättningslantmätnarna påbörjats om ersättning. Hur stor ersättning vi kommer att få har i skrivande stund inte fastställts ännu.

Balkongrenovering

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Nu är Etapp 1 till 7 klara och endast de västra balkongerna på Gamla Värmdövägen 2 återstår. Etapp 8 påbörjades i mitten av augusti och kommer vara helt klar i början på november. Budget för den sista etappen är 800 000 kr. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 5 år i 8 etapper.

Ekonomiförvaltning

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

rsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Förändring av 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	2 078 400	-14 163 646	753 796	46 346 495
Omf av föreg årsresultat				753 796	-753 796	0
Avsättning fond yttre underhå			796 800	-796 800		0
Årets resultat					-771 033	-771 033
Belopp vid årets utgång	21 325 153	36 352 792	2 875 200	-14 206 650	-771 033	45 575 462

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 206 650
årets förlust	-771 033
	-14 977 683

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond 0,3% av taxeringsvärdet	796 800
i ny räkning överföres	-15 774 483
	-14 977 683

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	15 262 655	15 037 385
Övriga intäkter (erhållna statliga bidrag)		59 788	92 025
		15 322 443	15 129 410
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	6	-1 023 935	-662 823
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-852 965	-848 915
Driftskostnader	4, 5	-9 777 127	-8 192 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 181 415	-4 197 249
Rörelseresultat		-512 999	1 227 612
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-258 033	-473 816
		-258 033	-473 816
Resultat efter finansiella poster		-771 032	753 796
Resultat före skatt		-771 032	753 796
Årets resultat		-771 033	753 796

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	85 913 001	87 030 145
Inventarier	9	402 235	58 003
Byggnadsinventarier	10	2 082 184	1 644 238
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 581 146	2 121 235
		90 978 566	90 853 621
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		90 979 066	90 854 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 928 197	2 948 820
Övriga fordringar		98	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	325 418	297 339
		3 253 713	3 247 154
<i>Kassa och bank</i>		8 388 905	10 359 447
Summa omsättningstillgångar		11 642 618	13 606 601
SUMMA TILLGÅNGAR		102 621 684	104 460 722

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 325 153	21 325 153
Uppåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		2 875 200	2 078 400
		60 553 145	59 756 345
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 206 650	-14 163 646
Årets resultat		-771 033	753 796
		-14 977 683	-13 409 850
Summa eget kapital		45 575 462	46 346 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 000 000	50 974 750
Summa långfristiga skulder		20 000 000	50 974 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	30 500 000	0
Förskott från kunder		0	4 263
Leverantörsskulder		751 145	830 803
Skatteskulder		123 101	291 881
Övriga skulder	15	1 197 928	1 190 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 474 048	4 821 587
Summa kortfristiga skulder		37 046 222	7 139 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 621 684	104 460 722

Kassaflödesanalys

Not

2020-07-01
-2021-06-30

2019-07-01
-2020-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

18

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

-771 033

753 796

4 181 415

4 197 249

3 410 382

4 951 045

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 559

-45 631

-593 255

-1 103 664

2 810 568

3 801 750

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 306 360

-3 031 395

-4 306 360

-3 031 395

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-474 750

0

-474 750

0

Årets kassaflöde

-1 970 542

770 355

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

10 359 447

9 589 092

8 388 905

10 359 447

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. Avsättning görs med 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

	År
Byggnader	20-100
Inventarier	5
Byggnadsinventarier	5-15

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 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
- Hyresgästanpassningar 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

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	6 011 364	5 981 321
2:a hands uthyrning boende	17 600	14 725
Garageavgifter boende	1 025 800	1 037 076
Förråd extra boende	32 678	24 441
Hyra lokaler (ink förråd, mobilmast)	4 727 742	4 622 362
Hyrer butiker	2 877 140	2 769 361
Hyrer garageplatser (andra än boende)	384 300	365 100
Fakturerad anpassning lokal	168 000	206 083
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	18 031	13 579
Övriga intäkter	0	3 337
	15 262 655	15 037 385

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

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

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Inom ett år	7 234 914	7 899 409
Senare än ett år men inom fem år	7 620 634	9 601 116
	14 855 548	17 500 525

Not 4 Arvode och övrig ersättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Arvoden		
Styrelsearvode	171 103	166 946
Arvode föreningsvalda revisorer	19 548	19 550
Sociala kostnader	44 827	45 246
Övrigt	200	200
	235 678	231 942
Övrig ersättning		
Administrativ förvaltning (bostäder)	90 603	106 058
Kommersiell förvaltning (lokaler)	52 831	88 034
Gården	310 839	125 781
Gemensam förvaltning	420 030	288 748
	874 303	608 621
Totala arvoden, övriga ersättningar, sociala kostnader	1 109 981	840 563

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 386 359 (343 744) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 150 008 (114 784) för arbete med gemensam förvaltning.

Jakob Björkdahl/Sthlms Markreserv har erhållit ersättning med kr 5 925 (5 575) för arbete med gemensam förvaltning.

Roy Sandgren har erhållit ersättning med kr 310 839 (125 781) för arbete med gården.

Ulla Särne har erhållit ersättning med kr 12 104 (5 842) för arbete med gemensam förvaltning.

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

Not 5 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvalda revisor	235 678	231 943
Arvode till auktoriserad revisor	91 761	156 524
Fastighetsskötsel	784 163	986 487
Reparationer och underhåll	1 275 749	512 199
El	599 702	541 590
Fjärrvärme	1 964 944	1 782 960
Vatten	544 497	474 887
Sophämtning	432 992	380 000
Fastighetsförsäkring	483 325	402 472
Bredband och Kabel-TV	67 027	64 277
Administrativ förvaltning	1 018 023	1 188 596
Redovisningstjänster	246 090	184 859
Övrig drift	1 415 811	617 712
Bevakningskostnader	83 365	94 986
Kostnader Wiab/Jourmontör	217 632	207 689
Konsultarvoden	316 368	353 938
Advokatkostnader	0	11 692
	9 777 127	8 192 811

Arvoden och löner till styrelsen ingår i beräkningen under driftkostnader.

Not 6 Planerat underhåll

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Bostäder	29 430	15 814
Lokaler	415 374	48 378
Gemensamma utrymmen	163 327	76 840
Garage och parkeringsplatser	69 560	23 517
Vatten/avlopp	105 183	248 702
Ventilation	34 985	88 113
Hus utvändigt	1 929	26 524
Underhåll övrigt	204 147	134 935
	1 023 935	662 823

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Räntekostnader till kreditinstitut	256 565	473 814
Övriga räntekostnader	1 468	2
	258 033	473 816

Not 8 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	154 182 037	151 937 620
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	2 914 733	2 244 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 096 770	154 182 037
Ingående avskrivningar	-67 151 892	-63 072 877
Årets avskrivningar	-4 031 877	-4 079 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 183 769	-67 151 892
Utgående redovisat värde	85 913 001	87 030 145
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärde	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärden byggnader	156 660 000	156 660 000
Taxeringsvärden mark	109 000 000	109 000 000
	265 660 000	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 9 Inventarier

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	776 653	776 653
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	386 161	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 162 814	776 653
Ingående avskrivningar	-718 650	-697 399
Årets avskrivningar	-41 929	-21 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-760 579	-718 650
Utgående redovisat värde	402 235	58 003

Not 10 Byggnadsinventarier

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	12 223 127	11 985 890
Inköp		151 691
Omklassificeringar	545 555	85 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 768 682	12 223 127
Ingående avskrivningar	-10 578 889	-10 481 906
Årets avskrivningar	-107 609	-96 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 686 498	-10 578 889
Utgående redovisat värde	2 082 184	1 644 238

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 121 235	1 571 495
Årets investering övrigt	4 007 916	2 903 309
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	-545 555	-85 546
Omklassificeringar övrigt	-3 002 450	-2 268 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 581 146	2 121 235
Utgående redovisat värde	2 581 146	2 121 235

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ackumulerade anskaffningsvärden andelar i HSB Stockholm

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsförsäkring	205 631	193 091
Medlemsavgifter	21 030	21 030
Fastighetsservice	79 173	67 580
Bevakningskostnader	19 585	15 638
325 419	325 419	297 339

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Nordea Hypotek 48766	0,936	2021-01-18	0	10 000 000
Nordea Hypotek 55976	0,500	2023-04-17	20 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 55941	0,476	2022-04-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 55933	0,476	2022-04-19	10 500 000	10 974 750
Nordea Hypotek 55925	0,476	2022-04-19	10 000 000	10 000 000
			50 500 000	50 974 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 500 000	0
Samtliga kortfristiga skulder har bunden ränta (0,476%) t.o.m 2022-04-19.				
Summa			20 000 000	
Skulder som ska betalas inom fem år efter balansdagen			50 500 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Depositioner	-605 388	-625 388
Källskatt	-941	-10 752
Lagstadgade sociala avgifter	-320	-11 062
Utgående moms, oreducerad	-591 279	-543 741
	-1 197 928	-1 190 943

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna utgiftsräntor	-49 995	-99 477
Förutbetalda hyror	-3 821 053	-4 063 442
Arvoden ink sociala avgifter	-117 744	-112 814
Underhåll	-113 348	-129 834
Driftskostnader	-33 591	-43 749
Administrativ förvaltning	-39 725	-81 134
Pågående byggnadsarbeten butiker	-161 115	-161 136
Övrigt	-137 477	-130 000
	-4 474 048	-4 821 586

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	59 315 000 59 315 000	59 315 000 59 315 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-06-30	2020-06-30
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 181 415 4 181 415	4 197 249 4 197 249

Underskrifter

Stockholm, datum enligt signaturblad

Peter Johansson
Ordförande

Elisabeth Malmquist
Styrelsesuppleant
Ersätter Jakob Björkdahl

Lena Sjömo

John-Erik Swartz

Roy Sandgren
Styrelsesuppleant
Ersätter Adam Linder

Ulla Särne

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Malia Tasmim
Föreningsvald revisor

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 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021 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

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. Någon sådan granskning har inte varit möjlig för mig inom ramen för mitt revisionsuppdrag. Jag kan heller inte bedöma marknadsmässighet avseende de övriga ersättningar till styrelse och medlemmar som omnämns i not 4 i årsredovisningen, i jämförelse med om arbetena upphandlas externt.

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

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 2020-07-01 - 2021-06-30 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.

Anmärkningar

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.

Stockholm, datum enligt signaturblad

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."

Roy Alfred Sandgren

Styrelsesuppleant

Serienummer: 19620324xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-11-19 12:32:57 UTC



Ulla Särne

Styrelseledamot

Serienummer: 19540315xxxx

IP: 213.238.xxx.xxx

2021-11-19 13:48:54 UTC



PETER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19640805xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2021-11-19 13:59:35 UTC



LENA SJÖMO

Styrelseledamot

Serienummer: 19540830xxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2021-11-20 11:31:59 UTC



Malia Tasmim

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19790624xxxx

IP: 83.248.xxx.xxx

2021-11-20 14:00:10 UTC



Anna Esther Elisabeth Edelstam

Styrelsesuppleant

Serienummer: 19920107xxxx

IP: 213.238.xxx.xxx

2021-11-21 18:16:07 UTC



JOHN ERIK SWARTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19550810xxxx

IP: 213.113.xxx.xxx

2021-11-22 09:11:44 UTC



STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 95.202.xxx.xxx

2021-11-22 17:56:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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: 185.211.xxx.xxx

2021-11-22 18:48:24 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>

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 överlätas 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 5.

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 6.

I år visar balansräkningen Bergåsens tillgångar och skulder samt föreningens egna kapital den 30 juni 2021.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången föreningens fastighet med byggnader. Se sid 6.

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 9.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Ändrad regelverk gör att lån om 30 500 000 kr numera måste placeras under kortfristiga skulder i stället för långfristiga skulder då lånen inte är bundna över 1 år. Se sid 7.

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.

$$\text{Driftkvoten} = \text{driftkostnaderna} / \text{totalytan} = 9\,777\,127 / 16\,820 = 581 \text{ kr/kvm}$$

Driftkostnaderna för bostadsrättsföreningar i Stockholm ligger i snitt på 509 kr/kvm (2019).

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.

$$\text{Likviditet} = \text{omsättningstillgångar} / \text{kortfristiga skulder} = 11\,642\,618 / 6\,546\,222 = 1,78$$

Likviditeten ska vara över 1,0.

Skuldkvot

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

$$\text{Skuldkvot} = \text{långfristiga skulder} / \text{total bostadsyta} = 50\,500\,000 / 11\,418 = 4\,423$$

En kvot under 5 000 kr/kvm räknas som bra och en kvot över 10 000 kr/kvm räknas som dåligt. Nybyggen i Stockholm har en skuldkvot på ca 13 000 kr/kvm.

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

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.

$$\text{Soliditet} = \text{eget kapital} / \text{totala tillgångar} = 45\,575\,462 / 102\,621\,684 = 0,44$$

Kommentarer till årsredovisningen

Not 3 Operationell leasing – leasegivare

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 uppgraderats. 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.

