



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berguven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 20220101 och 20721231.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Berguvens samfällighetsförening. Föreningens andel är 37,41 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

#### Styrelsen

Linda Sinclair	Ordförande
Gerd Jacobsson	Ledamot
Camilla Mattsson	Ledamot
Filip Sinclair	Ledamot
Mari Velcic	Ledamot
Hans Peter Johansson	Suppleant
Mattias Sannerholm	Suppleant
Fabian Ludwig Starck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Gillmert  
Erik Modin

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Förenade Revisorer  
Förenade Revisorer

### Valberedning

Ritva Boström  
Ted Larsson  
Johan Slättberg  
Hanna Smajovic

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKINTEBO 529:1	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa Försäkring Filial.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

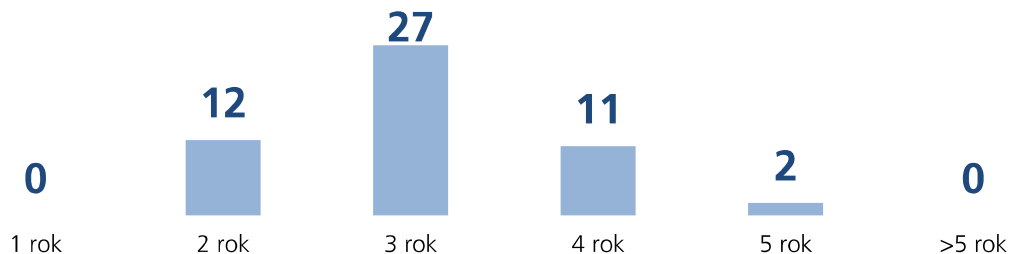
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2018.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal inkl  
övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20220101 och sträcker sig fram till 20721231.  
Underhållsplanen uppdaterades 20220101.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning kan komma att ske under år 2023 beroende på omförhandling av 2 lån per oktober.

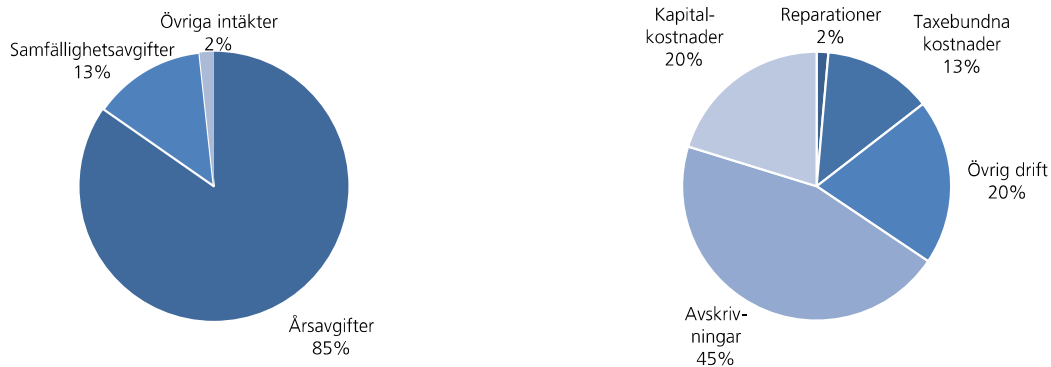
Brf Berguven får varje år tillbaka överskott från Samfälligheten vilket används till att betala rörliga kostnader och amortering under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 927 166</b>	<b>932 389</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 315 106	3 330 027
Finansiella intäkter	730	247
Ökning av kortfristiga skulder	51 712	0
	<b>3 367 547</b>	<b>3 330 274</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 301 557	1 205 089
Finansiella kostnader	764 553	641 436
Ökning av kortfristiga fordringar	7 660	0
Minskning av långfristiga skulder	2 147 100	197 100
Minskning av kortfristiga skulder	0	291 873
	<b>4 220 870</b>	<b>2 335 498</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 073 843</b>	<b>1 927 166</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-853 323</b>	<b>994 777</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån hos Nordea förfallodatum 221028 har förhandlats om till rörlig ränta bundet i Stibor.

Underhållsplan har fastställts.

Brandbesiktning har gjorts januari 2023

Servicebesök nr 9 har genomförts

I och med ökade kostnader för el och ränta på ett av lånen har en avgiftshöjning med 5 % genomförts.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	639	639	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 735	11 224	11 268	11 589
Lån/ m <sup>2</sup> garageyta	13 013	13 013	13 013	13 013
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	70	60	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	20	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	174	146	154	167
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-466	-232	-284	-436
Nettoomsättning (tkr)	2 807*	2 807*	3 258	3 130

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 394 m<sup>2</sup> bostäder. Samfälligheten förvaltar ett garage där Brf Berguven äger 52 parkeringsplatser med en total yta på 1 040 m<sup>2</sup>.

\*Omklassificering gjord av intäkter jämfört med föregående år.  
Samfällighetsintäkter, avgift andrahandsuthyrning och gästlägenhet har flyttats till övriga intäkter år 2021 från nettoomsättning.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	154 425 010	0	0	154 425 010
Upplåtelseavgifter	51 474 990	0	0	51 474 990
Fond för yttre underhåll	1 164 043	702 462	-6 256	467 837
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>207 064 043</b>	<b>702 462</b>	<b>-6 256</b>	<b>206 367 837</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 014 889	-702 462	-225 764	-1 086 663
Årets resultat	-466 043	-466 043	232 020	-232 020
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 480 933</b>	<b>-1 168 505</b>	<b>6 256</b>	<b>-1 318 683</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>204 583 110</b>	<b>-466 043</b>	<b>0</b>	<b>205 049 154</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-466 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 312 427
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-702 462
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 480 932</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 480 932</b>
----------------------------------	-------------------

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	2 807 766	2 807 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	507 340	522 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 315 106</b>	<b>3 330 027</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 019 957	-992 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 633	-100 458
Personalkostnader	Not 6	-127 966	-111 835
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 715 769	-1 715 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 017 326</b>	<b>-2 920 859</b>

**RÖRELSERESULTAT****297 780**      **409 168****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		730	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 553	-641 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-763 823</b>	<b>-641 189</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-466 043**      **-232 020****ÅRETS RESULTAT****-466 043**      **-232 020**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	250 845 338	252 561 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 845 338</b>	<b>252 561 107</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 9	13 829 784	13 829 784
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 829 784</b>	<b>13 829 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>264 675 122</b>	<b>266 390 891</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 066	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	941 945	1 837 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>951 011</b>	<b>1 837 020</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		132 394	92 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>132 394</b>	<b>92 047</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 083 405</b>	<b>1 929 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>265 758 527</b>	<b>268 319 959</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		205 900 000	205 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 164 043	467 837
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>207 064 043</b>	<b>206 367 837</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 014 889	-1 086 663
Årets resultat		-466 043	-232 020
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 480 933</b>	<b>-1 318 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 583 110</b>	<b>205 049 154</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	44 152 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>44 152 325</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 702 325	18 697 100
Leverantörsskulder		75 967	121 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	397 125	299 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 175 417</b>	<b>19 118 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>265 758 527</b>	<b>268 319 959</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 807 766	2 807 766
	<b>2 807 766</b>	<b>2 807 766</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Samfällighetsintäkter	449 917	496 181
Överlåtelse/pantsättning	14 490	0
Gästlägenhet	17 000	24 600
Öresutjämning	82	74
Försäkringsersättning	21 300	0
Övriga intäkter	4 551	1 406
	<b>507 340</b>	<b>522 261</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	150 217	137 500
	Fastighetskötsel beställning	4 998	1 226
	Fastighetskötsel gård beställning	2 300	0
	Snöröjning/sandning	17 680	8 577
	Städning entreprenad	80 374	75 000
	Städning enligt beställning	0	2 495
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 250
	Hissbesiktning	2 878	2 856
	Gemensamma utrymmen	1 370	1 372
	Gård	10 855	9 078
	Serviceavtal	25 360	22 155
	Förbrukningsmateriel	12 157	1 468
	Teleport/hissanläggning	2 730	5 460
		<b>310 918</b>	<b>298 436</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	6 449	19 144
	VVS	18 307	0
	Ventilation	6 750	0
	Hiss	21 875	6 528
		<b>53 381</b>	<b>25 672</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	6 256
		<b>0</b>	<b>6 256</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 672	306 962
	Vatten	102 621	92 505
	Sophämtning/renhållning	103 734	103 736
	Grovsopor	0	3 123
		<b>495 027</b>	<b>506 326</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 694	33 042
	Kabel-TV	125 937	123 065
		<b>160 631</b>	<b>156 107</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 019 957</b>	<b>992 797</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	3 439
	Tele- och datakommunikation	4 411	4 225
	Inkassering avgift/hyra	512	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	6 802	450
	Styrelseomkostnader	284	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 488	2 976
	Förvaltningsarvode	59 922	58 616
	Administration	21 964	3 519
	Korttidsinventarier	0	4 733
	Konsultarvode	31 250	0
		<b>153 633</b>	<b>100 458</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 017	95 733
	Sociala kostnader	31 949	16 102
		<b>127 966</b>	<b>111 835</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 715 769	1 715 769
		<b>1 715 769</b>	<b>1 715 769</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	258 016 932	258 016 932
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 016 932</b>	<b>258 016 932</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 455 825	-3 740 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 715 769	-1 715 769
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 171 594</b>	<b>-5 455 825</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>250 845 338</b>	<b>252 561 107</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 440 000	86 440 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	39 000 000
		<b>153 000 000</b>	<b>124 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	153 000 000	124 000 000
		<b>153 000 000</b>	<b>124 000 000</b>
<b>Not 9</b>	Andelar i intresseföretag	<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Berguvens samfällighetsförening	13 533 068	13 533 068
		<b>13 533 068</b>	<b>13 533 068</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	496	496
	Klientmedel hos SBC	941 248	784 907
	Fordringar kreditfakturor	0	1 406
	Räntekonto hos SBC	201	1 050 211
		<b>941 945</b>	<b>1 837 020</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	467 837	336 017
	Reservering enligt stadgar	702 462	131 820
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 256	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 164 043</b>	<b>467 837</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	2,486 %	16 550 000	18 500 000	2023-10-30
	SEB	0,850 %	25 280 000	25 280 000	2023-10-28
	SEB	1,810 %	18 872 325	19 069 425	2023-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>60 702 325</b>	<b>62 849 425</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 702 325	-18 697 100	
			<b>0</b>	<b>44 152 325</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 816 825 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 700 000	65 700 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	56 350	55 533
	Sociala avgifter	17 705	8 800
	Ränta	77 378	14 468
	Avgifter och hyror	245 692	220 802
		<b>397 125</b>	<b>299 603</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omförhandling av två lån i SEB sker per oktober 2023.

Garantin på fastigheten går ut per 230626.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Linda Sinclair  
Ordförande

Gerd Jacobsson  
Ledamot

Camilla Mattsson  
Ledamot

Filip Sinclair  
Ledamot

Mari Velcic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Berguven

Org.nr. 769631-7937

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Berguven för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Berguven för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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