



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergsundsklippan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergsundsklippan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------|-------------|
| Irene Spångberg | Ordförande |
| Per Martin Flodin | Sekreterare |
| Johan Rengstedt | Kassör |
| Anna Sofia Franzon | Ledamot |
| Jenny Maria Petersson | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Martin Flodin, Anna Sofia Franzon, Jenny Maria Petersson, Johan Rengstedt och Irene Spångberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|--------------------------|
| Josef Hagsten | Ordinarie Extern | Grant Thornton Sweden AB |
|---------------|------------------|--------------------------|

Valberedning

Alexandra Arvidsson
Signe Louise Hultén
Annika Lundqvist-Björklund Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Skrovet 10 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

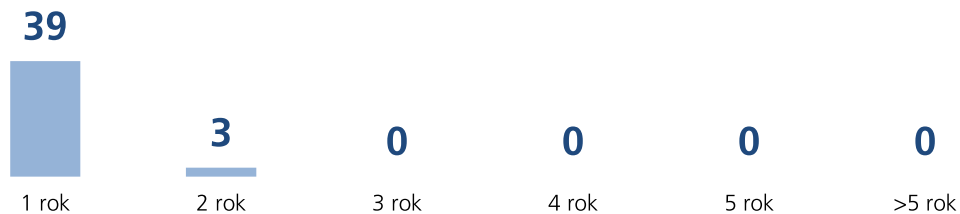
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 483 m², varav 1 443 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------------|-------------------|------------|
| Max Linder Musik | 40 m ² | 2023-09-30 |
| Telia Sonera Mobile Networks | 0 m ² | 2026-11-30 |
| UMTS Nät | 0 m ² | 2023-08-31 |

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|----------------------|
| Takterass | Gjord under 2017 |
| Tvättstuga | Renoverad under 2018 |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Energideklaration | 2020 | |
| Postbox i entren | 2020 | På uppmaning av Postnord. Postboxarna har digitalt låssystem med tagg och elektroniska namnskyltar. |
| Wallpadd i entren | 2020 | På wallpadden finns lägenhetsregistret och styrelseinformation. Tvättstugan kan bokas på wallpadden utöver att det går att boka via nätet. |
| Stamspolning | 2020 | Enligt underhållsplan |
| Gasåtgärder | 2020 | Enligt besiktning |
| Belysning takterassen | 2020 | Enligt underhållsplan |
| Installation av laddstation för elbil på två av parkeringsplatserna. | 2019 | |
| Två nya tvättmaskiner till tvättstugan. | 2019 | |
| Indragning av fiber in till alla lägenheter | 2018 | |
| Husets framsida och baksida | 2018 | Ny dränering på framsidan av huset med ny marksten. Ny asfalt på baksidan och på parkeringsplatserna, montering av skyddsräcken kring alla parkeringsplatser. Parkeringsplatserna utökas med en plats. |
| Byte av avloppsrör | 2018 | |
| Ventillationsåtgärder OVK | 2018 | Ventillationsåtgärder i fastigheten och i alla lägenheter. OVK godkänd. |
| Ny armatur och belysning | 2018 | Ny armatur och sensorstyrd belysning i trapphuset på alla våningsplan och vid entréerna samt på vind och källare. Ny utomhusbelysning vid entreportarna och vid parkeringsplatserna. |
| Nytt värmesystem | 2017 | Byte av undercentral och installation av nya termostatventiler i alla bostadsrätter. |
| Takrenovering | 2017 | Takarbete plåt och installation av taksäkerhet. Den tidigare mattpiskbalkongen byggs om till takterass. |
| Renovering av bergrummen | 2017 - 2018 | Renovering av bergrum på plan -4,-3 och -2 med installation av avfuktare. |
| Renovering av tvättstugan | 2017 - 2018 | Totalrenovering av tvättstugan med nytt klinker på golv, målning av tak och väggar, installation av nytt ventilationssystem, två nya torkskåp, nytt bokningsystem via nätet. Gamla torkrummet och gamla soprummet görs om till förråd. |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------|-----------|------------------------|
| Nya ytterportar | 2021 | Enligt underhållsplan |
| Säkerhetsdörrar | 2021 | Enligt underhållsplan. |
| Kungsbalkongerna golv | 2023 | Enligt underhållsplan |
| OVK-besiktning | 2024 | Enligt underhållsplan |
| Målning balkonger och räcken | 2024 | Enligt underhållsplan |
| Underhåll hissmaskin | 2025 | Enligt underhållsplan |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk Förvaltning | Riksbyggen |

Övrig information

Föreningen har köpt in blomlådor till entrén på framsidan och baksidan som kommer fyllas med blommor under året.

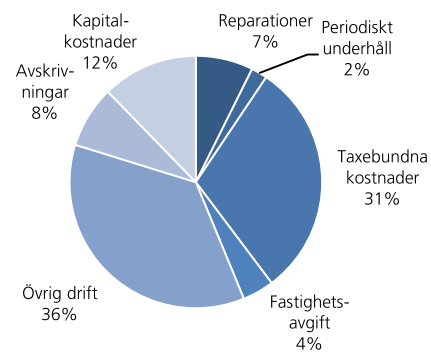
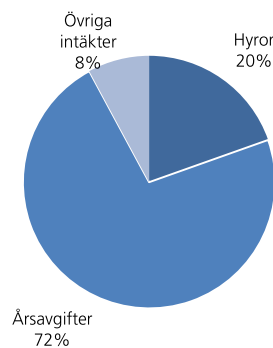
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 8 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 015 749 | 686 470 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 698 751 | 1 701 465 |
| Finansiella intäkter | 117 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 69 080 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 426 764 |
| | 1 698 868 | 3 197 309 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 322 206 | 2 196 262 |
| Finansiella kostnader | 202 568 | 209 459 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 79 400 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 4 436 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 167 868 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 70 095 | 382 910 |
| | 1 767 173 | 2 868 031 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 947 444 | 1 015 749 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -68 305 | 329 278 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån att Postnord meddelade att de inte tänkte fortsätta dela ut post till föreningens medlemmar på grund av för små brevinkast, fattade styrelsen beslut om att köpa in en postbox. Postboxen är placerad i entrén och försedd med taggstyrda lås med tagg. Samma tagg som går till postboxen kan användas till att logga in på den nya wallpadden för att boka tvättid. Genom att flytta wallpadden till entrén har det blivit smidigare att boka och mindre risk för skadegörelse. Boxen är försedd med elektroniska namnsyltar. Vid in och utflyttar kan styrelsen lätt byta namn på boxen och samtidigt uppdatera boenderegistret på wallpadden. Boxen har en box för styrelsepost samt tre servicefack för paket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 902 | 882 | 820 | 820 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 001 | 1 939 | 1 911 | 1 923 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 107 | 11 230 | 10 185 | 6 850 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 106 | 135 | 108 | 99 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 180 | 159 | 190 | 190 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 37 | 40 | 35 | 33 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 137 | 141 | 131 | 89 |
| Soliditet (%) | 45 | 44 | 48 | 65 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 42 | -836 | -5 049 | -3 115 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 698 | 1 662 | 1 514 | 1 522 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 443 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 22 345 432 | 0 | 0 | 22 345 432 |
| Upplåtelseavgifter | 3 001 277 | 0 | 0 | 3 001 277 |
| Fond för yttre underhåll | 152 124 | 152 124 | -152 124 | 152 124 |
| S:a bundet eget kapital | 25 498 833 | 152 124 | -152 124 | 25 498 833 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -12 779 747 | -152 124 | -684 119 | -11 943 504 |
| Årets resultat | 41 666 | 41 666 | 836 243 | -836 243 |
| S:a ansamlad förlust | -12 738 081 | -110 458 | 152 124 | -12 779 747 |
| S:a eget kapital | 12 760 752 | 41 666 | 0 | 12 719 086 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | 41 666 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -12 627 623 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -152 124 |
| summa balanserat resultat | -12 738 081 |

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

| |
|--------------------|
| 34 238 |
| -12 703 843 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 697 810 | 1 662 276 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 941 | 39 189 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 698 751 | 1 701 465 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 076 526 | -1 812 024 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -186 541 | -335 613 |
| Personalkostnader | Not 6 | -59 139 | -48 625 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -132 428 | -131 987 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 454 634 | -2 328 249 |
| RÖRELSERESULTAT | | 244 117 | -626 784 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 117 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -202 568 | -209 459 |
| Summa finansiella poster | | -202 451 | -209 459 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 41 666 | -836 243 |
| ÅRETS RESULTAT | | 41 666 | -836 243 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,12 | 27 451 738 | 27 584 166 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 451 738 | 27 584 166 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 27 451 738 | | | |
| 2019-12-31 | | | |
| 27 584 166 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 633 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 950 742 | 1 017 184 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 953 375 | 1 017 244 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 953 375 | | | |
| 2019-12-31 | | | |
| 1 017 244 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 28 405 113 | | | |
| 2019-12-31 | | | |
| 28 601 410 | | | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 346 709 | 25 346 709 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 152 124 | 152 124 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 498 833 | 25 498 833 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -12 779 747 | -11 943 504 |
| Årets resultat | | 41 666 | -836 243 |
| Summa fritt eget kapital | | -12 738 081 | -12 779 747 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 760 752 | 12 719 086 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 14 993 024 | 15 155 524 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 993 024 | 15 155 524 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 167 868 | 173 236 |
| Leverantörsskulder | | 52 132 | 152 403 |
| Skatteskulder | | 132 012 | 127 248 |
| Övriga skulder | | 32 816 | 12 450 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 266 509 | 261 463 |
| Summa kortfristiga skulder | | 651 337 | 726 800 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 405 113 | 28 601 410 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 167år | 167år |
| Laddstation | 15år | 15år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 231 749 | 1 203 754 |
| Hyror bostäder | 102 882 | 102 882 |
| Hyror lokaler | 129 283 | 122 090 |
| Hyror parkering moms | 40 800 | 37 400 |
| Hyror parkering | 48 000 | 44 000 |
| Hyror förråd | 12 000 | 13 500 |
| Hysesrabatt | -2 750 | 0 |
| Elintäkter | 61 724 | 128 540 |
| Elintäkter moms | 54 292 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 19 801 | 10 088 |
| Öresutjämning | 28 | 22 |
| | 1 697 810 | 1 662 276 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 36 560 |
| Övriga intäkter | 941 | 2 629 |
| | 941 | 39 189 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 85 699 | 106 035 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 1 729 | 2 716 |
| | Städning entreprenad | 35 112 | 30 755 |
| | Städning enligt beställning | 363 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 3 901 | 10 904 |
| | Hissbesiktning | 1 890 | 1 839 |
| | Myndighetstillsyn | 13 750 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 120 953 | 0 |
| | Gård | 0 | 27 250 |
| | Serviceavtal | 30 351 | 5 512 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 889 | 1 219 |
| | | 296 635 | 186 230 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 1 428 |
| | Tvättstuga | 1 681 | 20 078 |
| | Entré/trapphus | 4 745 | 33 893 |
| | Lås | 2 564 | 161 |
| | Installationer | 4 531 | 0 |
| | VVS | 49 820 | 6 213 |
| | Elinstallationer | 17 443 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 36 774 | 0 |
| | Hiss | 3 741 | 3 620 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 4 077 |
| | | 121 299 | 69 470 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 457 307 |
| | Tvättstuga | 0 | 144 451 |
| | Entré/trapphus | 24 238 | 0 |
| | VVS | 0 | 317 650 |
| | Balkonger/altaner | 10 000 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 7 825 |
| | | 34 238 | 927 233 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 157 756 | 200 320 |
| | Värme | 266 952 | 235 061 |
| | Vatten | 55 247 | 58 683 |
| | Sophämtning/renhållning | 23 147 | 17 885 |
| | | 503 102 | 511 949 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 332 | 28 616 |
| | Kabel-TV | 11 646 | 11 499 |
| | Bredband | 12 176 | 12 113 |
| | | 54 154 | 52 228 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 67 098 | 64 914 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 076 526 | 1 812 024 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 0 | 15 |
| | Juridiska åtgärder | 47 594 | 84 220 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 35 125 | 49 892 |
| | Föreningskostnader | 1 188 | 9 149 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 326 |
| | Förvaltningsarvode | 85 960 | 84 654 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | -20 684 | 0 |
| | Administration | 3 401 | 31 867 |
| | Korttidsinventarier | 2 367 | 0 |
| | Konsultarvode | 26 070 | 70 080 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 520 | 5 410 |
| | | 186 541 | 335 613 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 45 000 | 37 000 |
| | Sociala kostnader | 14 139 | 11 625 |
| | | 59 139 | 48 625 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 119 157 | 119 157 |
| | Förbättringar | 7 978 | 7 978 |
| | Markanläggning | 5 293 | 4 852 |
| | | 132 428 | 131 987 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 29 715 007 | 29 635 607 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 79 400 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 29 715 007 | 29 715 007 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 130 841 | -1 998 854 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -132 428 | -131 987 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 263 269 | -2 130 841 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 27 451 738 | 27 584 166 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 9 590 621 | 9 590 621 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 19 708 000 | 19 708 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 31 000 000 | 31 000 000 |
| | | 50 708 000 | 50 708 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 50 000 000 | 50 000 000 |
| | Lokaler | 708 000 | 708 000 |
| | | 50 708 000 | 50 708 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 3 298 | 1 435 |
| | Klientmedel hos SBC | 947 444 | 1 015 749 |
| | | 950 742 | 1 017 184 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 152 124 | 141 054 |
| | Reservering enligt stadgar | 152 124 | 152 124 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -152 124 | -141 054 |
| | Vid årets slut | 152 124 | 152 124 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--------|--|------------|-------------------|-------------------|-------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 1,330 % | 2 300 000 | 2 300 000 | 2021-02-01 |
| | Handelsbanken | 1,270 % | 1 600 000 | 1 600 000 | 2022-01-30 |
| | Handelsbanken | 1,270 % | 2 690 392 | 2 704 260 | 2021-03-01 |
| | Handelsbanken | 1,100 % | 2 220 000 | 2 340 000 | 2022-09-01 |
| | Handelsbanken | 1,420 % | 510 000 | 510 000 | 2024-03-30 |
| | Handelsbanken | 1,460 % | 500 000 | 500 000 | 2024-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,370 % | 4 000 000 | 4 000 000 | 2024-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,140 % | 530 000 | 530 000 | 2022-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,550 % | 170 000 | 170 000 | 2021-02-15 |
| | Handelsbanken | 1,550 % | 640 500 | 674 500 | 2021-03-22 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 15 160 892 | 15 328 760 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -167 868 | -173 236 | |
| | | | 14 993 024 | 15 155 524 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 300 000 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 15 502 000 | 15 502 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Arvoden | 45 000 | 35 000 |
| | Sociala avgifter | 14 139 | 10 997 |
| | Ränta | 24 812 | 22 999 |
| | Avgifter och hyror | 182 558 | 192 467 |
| | | 266 509 | 261 463 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer ta fram en säkerhetsdörr till alla lägenheter. Styrelsens mål är att trapphuset blir enhetligt med dörrar och tillbehör. I samband med bytet av dörrar kommer golvet att poleras och trapphuset eventuellt målas.

Nya ytterportar kommer att installeras på fram och baksidan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11, 4 2021



Irene Spångberg
Ordförande



Per Martin Flodin
Ledamot



Johan Rengstedt
Ledamot



Anna Sofia Franzon
Ledamot



Jenny Maria Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16, 4

2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsundsklippan
Org.nr. 769604-4556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsundsklippan för år 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Bergsundsklippan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Norrköping den 16 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se