

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

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 2011 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Åke Holmberg	Ordförande
Dorothea Brehmer	Ledamot
Lars-Erik Sune Jansson	Ledamot
Hanna Sjöberg	Ledamot
Michael Treacher	Ledamot
Ulrika Öberg	Ledamot

Anna Jonsson	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Andreas Johansson
Marcus Lackman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-28. Extra stämma med anledning av Revisionsberättelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

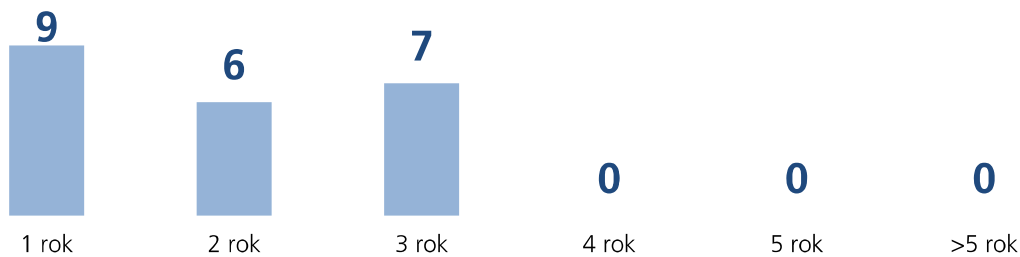
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör boyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	241 m ²	2024-10-22
Hudvård	37 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte, rörstammar, ytskikt badrum, fastighetsel	2022	Samtliga lägenheter
Sotning	2020	
Radonmätning	2019 - 2025	Godkänd >200Bq m3
Energideklaration	2019 - 2029	Gäller 10 år
Sotning	2019	
OVK	2018 - 2028	Åtgärdat allt för godkännande
Stambyte Tvättstuga	2018	Bytt golv och målat om.
Byte av stamledningen	2017	Bytt ut hela huvudstammen för avloppet
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönsterbågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Sotning	2013	
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Målning av trapphusen	2005	
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Planerat underhåll	År	
Byte av värmeväxlare	2023	
Isolering av vindar	2023	
Isolering och dränering av grund	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning, nytt avtal 2022	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, nytt avtal 2022	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

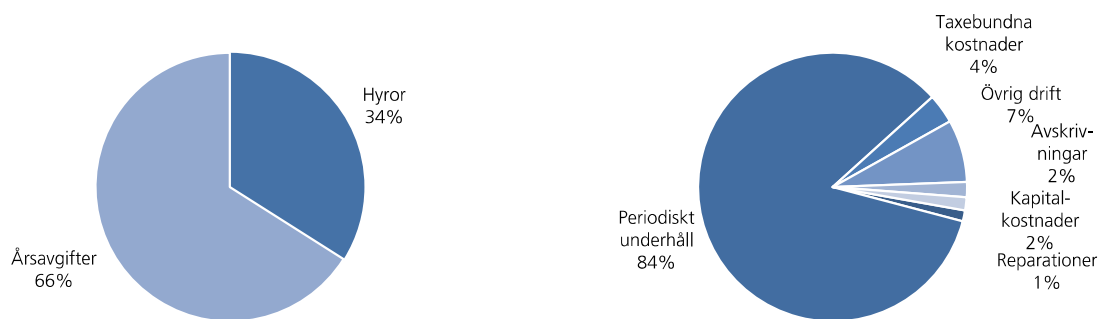
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 17 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 999 475	2 551 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 550 184	1 372 863
Finansiella intäkter	3 329	462
Ökning av långfristiga skulder	8 925 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	54 833	64 552
	10 533 346	1 437 877
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 695 028	948 304
Finansiella kostnader	189 641	40 434
Ökning av kortfristiga fordringar	11 620	1 144
	11 896 289	989 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 636 532	2 999 475
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 362 943	447 995

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har genomfört stambyte, rörstambyte och ytskikt i badrum i samtliga lägenheter. Fastighetsel är utbytt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	818	679	669	655
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 902	1 875	1 870	1 843
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 900	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	20	13	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	182	172	154	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	41	37	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	26	31	27
Soliditet (%)	34	80	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 549	166	268	139
Nettoomsättning (tkr)	1 550	1 373	1 345	1 334

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 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	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	578 790	112 320	0	466 470
S:a bundet eget kapital	17 954 134	112 320	0	17 841 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-643 302	-112 320	166 296	-697 278
Årets resultat	-10 549 447	-10 549 447	-166 296	166 296
S:a fritt eget kapital	-11 192 750	-10 661 767	0	-530 982
S:a eget kapital	6 761 384	-10 549 447	0	17 310 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 549 447
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-530 981
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 320
summa balanserat resultat	-11 192 748

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

578 790
-10 613 958

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 550 183	1 372 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 550 184	1 372 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 951 797	-740 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-721 190	-186 249
Personalkostnader	Not 6	-22 042	-22 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 291	-218 291
Summa rörelsekostnader		-11 913 320	-1 166 596
RÖRELSERESULTAT		-10 363 136	206 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 329	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 641	-40 434
Summa finansiella poster		-186 312	-39 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 549 447	166 296
ÅRETS RESULTAT		-10 549 447	166 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		3 743	4 991
		3 743	4 991
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,15	18 219 909	18 436 953
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 219 909	18 436 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 226 453	18 444 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 880	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 144 917	2 650 274
Summa kortfristiga fordringar		1 155 797	2 650 274
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		569 515	426 361
Summa kassa och bank		569 515	426 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 725 312	3 076 635
SUMMA TILLGÅNGAR		19 951 765	21 521 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	578 790	466 470
Summa bundet eget kapital		17 954 134	17 841 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-643 302	-697 278
Årets resultat		-10 549 447	166 296
Summa fritt eget kapital		-11 192 750	-530 982
SUMMA EGET KAPITAL		6 761 384	17 310 832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 325 000	0
Summa långfristiga skulder		12 325 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	100 000	3 500 000
Leverantörsskulder		69 188	52 300
Skatteskulder		160 486	152 676
Övriga skulder		287 708	286 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	247 999	219 114
Summa kortfristiga skulder		865 381	4 210 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 951 765	21 521 379

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	20–40 år	20–40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	20–40 år	20–40 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 036 980	851 565
Årsavgifter - bortfall	-10 738	0
Hyror lokaler momspliktiga	528 764	521 297
Hysesrabatt	-10 872	0
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	12	1
	1 550 183	1 372 862

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	0	1
		0	1
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	21 581
	Fastighetsskötsel beställning	1 145	0
	Snöröjning/sandning	5 153	5 046
	Städning entreprenad	52 662	53 783
	Städning enligt beställning	0	5 482
	Sotning	0	6 856
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 280	0
	Myndighetstillsyn	0	6 320
	Gård	8 801	3 633
	Förbrukningsmateriel	2 727	380
	Fordon	1 456	398
		79 224	103 478
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 186	2 505
	Lås	0	4 536
	VVS	4 799	0
	Värmeanläggning/undercentral	36 961	0
	Elinstallationer	44 240	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	481
	Fasad	0	1 193
	Skador/klotter/skadegörelse	0	22 554
	Vattenskada	53 700	65 199
		155 887	96 468
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	10 121 973	0
		10 121 973	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 706	20 356
	Värme	278 245	263 707
	Vatten	78 673	62 431
	Sophämtning/renhållning	43 066	41 282
		430 691	387 775
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 979	42 971
	Kabel-TV	34 225	32 653
		80 204	75 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 818	76 668
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 951 797	740 013

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	932	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 686	20 482
	Föreningskostnader	28 315	1 564
	Styrelseomkostnader	3 739	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 635	5 863
	Förvaltningsarvode	172 070	125 906
	Förvaltningsarvodena övriga	3 599	0
	Administration	133 439	2 232
	Konsultarvode	350 943	25 443
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		721 190	186 249
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	0
	Löner	0	20 000
	Sociala kostnader	2 042	2 042
		22 042	22 042
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Egna lägenheter och lokaler	1 248	1 248
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	121 259	121 259
		218 291	218 291
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 248	-1 248
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-19 994	-18 746
		3 743	4 991

Not 9	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	Utgående anskaffningsvärde	21 570 921	21 570 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 133 968	-2 916 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 044	-217 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 351 011	-3 133 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 219 909	18 436 953
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 969 000	14 587 000
	Taxeringsvärde mark	20 471 000	17 070 000
		37 440 000	31 657 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 400 000	27 200 000
	Lokaler	5 040 000	4 457 000
		37 440 000	31 657 000
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 376	106 376
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 376	106 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 376	-106 376
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 376	-106 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	77 900	77 160
	Klientmedel hos SBC	540 840	1 522 661
	Räntekonto hos SBC	526 177	1 050 453
		1 144 917	2 650 274

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	466 470	371 499
	Reservering enligt stadgar	112 320	94 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	578 790	466 470

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,440 %	3 125 000	3 500 000	2025-01-24
	Swedbank 1,680 %	3 125 000	0	2026-01-23
	Swedbank 1,780 %	3 125 000	0	2027-01-25
	Swedbank 1,890 %	3 050 000	0	2028-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut	12 425 000	3 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-100 000	-3 500 000	
		12 325 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 925 000 kr.

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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	7 360 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	19 320	5 370
	Avgifter och hyror	228 679	213 744
		247 999	219 114

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat, Byte av UC, Vindsisolering och dränering av grunden

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Åke Holmberg
Ordförande

Dorothea Brehmer
Ledamot

Lars-Erik Sune Jansson
Ledamot

Hanna Sjöberg
Ledamot

Michael Treacher
Ledamot

Ulrika Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Leif Skarle
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berghällen 10

Org.nr 769606-5304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghällen 10 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghällen 10 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Stockholm 2023-

Leif Skarle

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