

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2017 till 2046
- 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.
- Amorteringar på föreningens lån sker enligt plan
- 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 1987-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Caroline Caous	Ledamot
Björn Edström	Ledamot
Klas Hagberg	Ledamot
Henrik Nordeman Ahlin	Ledamot
Jannike Åhlgren	Ledamot

Karolina Vikingsson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Thomas Belfrage	Ordinarie Extern	RSM
Henrik Rogenfelt	Suppleant Extern	Partille Revision AB

### Valberedning

Mikael Backestål  
Mia Edström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-17. Extra stämma med anledning av ombyggnation av garage till 2 lägenheter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 13:11	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 141 m<sup>2</sup>, varav 2 460 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 681 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Second handbutik	473 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Revisionsbyråer	182 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Psykoterapi	324 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Butiksförsäljning	192 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Bakre lokal BV ej uthyrd	223 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Tvättstuga	

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte styrning rökgasfläktar	2019	Utbyte
Byggt om garage till 2 nya lägenheter	2019	
Renovering Tvättstuga	2018	
Renovering fönster i lägenheterna	2018	
Ventilation förstudie	2017 - 2018	
Förstärkning av taket i garaget och renovering ytskikt	2015	
Renovering Hiss	2014	
Gjutning av helt nytt bjälklag (golv) i garaget	2014 - 2015	
Relining köksstammar och avloppstam	2014 - 2015	
Nya radiatorventiler och termostater	2013	
Målning och omläggning tak	2013 - 2014	
Förbättring ventilation (lokal 180kvm)	2012	
Omläggning av tak ovanför solarium	2011	
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2009	
Renovering av balkonger	2005 - 2006	
fasadrenovering	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera entrén	2020	
Renovera och anpassa den bakre lokalen för framtida uthyrning	2020	
Översyn av ventilation och rökgas	2020	
El centraler	2020	Utbyte
Byte låssystem	2020	Kodat
Öppna upp trapphuset så att tillgången till den bakre lokalen ökar	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

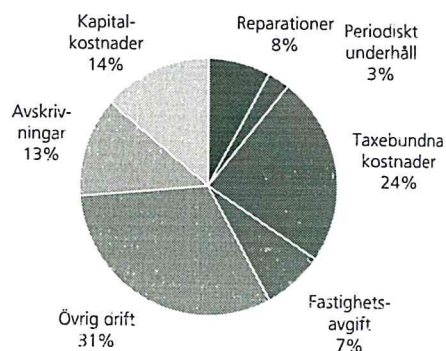
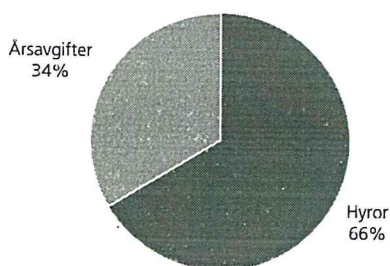
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	LAN
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hagwalls	Fastighetsunderhåll

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 422 530</b>	<b>1 785 792</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 458 775	3 107 593
Finansiella intäkter	907	2 732
Minskning kortfristiga fordringar	371 100	0
Medlemsinsatser	246 500	0
Ökning av långfristiga skulder	2 320 503	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	63 647
	<b>5 397 785</b>	<b>3 173 971</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 878 113	2 836 578
Finansiella kostnader	352 491	285 057
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 839 354	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	326 271
Minskning av långfristiga skulder	0	89 328
Minskning av kortfristiga skulder	119 435	0
	<b>6 189 394</b>	<b>3 537 234</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>630 921</b>	<b>1 422 530</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-791 609</b>	<b>-363 262</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 1 377 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

Föreningen har under 2019 bl.a. genomfört nedan underhållsarbete, nybyggnation samt andra aktiviteter.

2019-01-17 hölls en extra stämma. Beslut togs att garage skulle byggas om till 2 lägenheter. 2 nya lägenheter har således byggts under 2019, lägenhet 23 och 24. Respektive 50 och 55 m<sup>2</sup>.

Hissen åtgärdad av Vinga efter årlig besiktning.

Alla lägenheter har under året bytt ut styrningen till samtliga rökgasfläktar.

I tvättstugan har det blivit renare, medlemmarna tar sitt ansvar, viktigt att vi fortsätter ta hand om våra gemensamma ytor.

Vi jobbar med befintliga hyresgäster (KFUM) för att ständigt uppdatera våra lokaler efter önskemål, för att vara en attraktiv hyresvärd. Inre lokal 223 m<sup>2</sup>, bottenvåning, har legat ute till förhyring sedan januari 2019. Vi har anlitat mäklarfirmen Lokallots.

Alla P-platser är förhyrda enligt följande: revisorer 1 st, psykologerna 3 st, KFUM 1 st och 1 p-plats får ny hyresgäst from 2020-01-01.

Under åren 2018 och 2019 har föreningen projekterat och byggt om garaget till två stycken lägenheter. Lägenheterna är på 1 rum med kök och sovalkov. De är 50 respektive 55 kvadratmeter stora. Båda lägenheterna är sålda. Prisbildningen har varit god och föreningen har gjort en substantiell vinst på projektet. Vidare får föreningen ett fastighetsförråd innanför soprummet som en konsekvens av projektet. Genom den utökade bostadsytan förbättras förutsättningarna för föreningen som "äkta" bostadsrättsförening framåt i tiden.

Under året har föreningen återigen ansökt om bygglov för att utöka balkonger. Den här gången satsade vi enbart på balkongerna ut mot Nordenskiöldsgatan, i O1-lägenheterna, då vi vid tidigare ansökan fått en indikation på att det skulle kunna vara genomförbart. Förhoppningen är sedan att dessa balkonger skulle kunna skapa ett prejudikat för ytterligare förstoring av balkongerna ut mot Nordhemsgatan. I november, efter många turer, så godkändes slutligen bygglovet i nämnden och under 2020 kommer projektet att genomföras.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	336	336	336	336
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	927	1 086	1 072	1 042
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 927	7 984	8 020	8 057
Eikostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	20	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	98	101	100	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	85	70	75	65
Soliditet (%)	57	59	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-334	529	452
Nettoomsättning (tkr)	2 454	2 669	2 651	2 569

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m<sup>2</sup> bostäder och 1 681 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	27 264 733	0	0	27 264 733
Upplåtelseavgifter	3 415 988	0	246 500	3 169 488
Ack kostnad för nyupplåtelse	-155 302	0	0	-155 302
Fond för yttre underhåll	339 727	250 800	-300 000	388 927
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>30 865 146</b>	<b>250 800</b>	<b>-53 500</b>	<b>30 667 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-433 267	-250 800	-33 863	-148 604
Årets resultat	-93 476	-93 476	333 863	-333 863
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-526 743</b>	<b>-344 276</b>	<b>300 000</b>	<b>-482 467</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 338 403</b>	<b>-93 476</b>	<b>246 500</b>	<b>30 185 378</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-93 476
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-182 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-526 743</b>

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

71 641
<b>-455 102</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 454 148	2 669 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 627	438 582
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 458 775</b>	<b>3 107 593</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 354 868	-2 313 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 656	-457 640
Personalkostnader	Not 6	-63 589	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 553	-322 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 200 666</b>	<b>-3 159 131</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>258 108</b>	<b>-51 538</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		907	2 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 491	-285 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-351 584</b>	<b>-282 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-93 476</b>	<b>-333 863</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-93 476</b>	<b>-333 863</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 515 812	48 838 366
Pågående byggnation	Not 9	3 839 354	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 355 167</b>	<b>48 838 366</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 357 967</b>	<b>48 841 166</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	730 290	1 484 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	370 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>730 290</b>	<b>1 855 241</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4	37 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4</b>	<b>37 761</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>730 294</b>	<b>1 893 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 088 261</b>	<b>50 734 168</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 525 419	30 278 919
Fond för yttre underhåll	Not 14	339 727	388 927
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 865 146</b>	<b>30 667 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-433 267	-148 604
Årets resultat		-93 476	-333 863
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-526 743</b>	<b>-482 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 338 403</b>	<b>30 185 378</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skuider till kreditinstitut	Not 15,16	21 466 587	19 551 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 466 587</b>	<b>19 551 088</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	494 332	89 328
Leverantörsskulder		262 545	338 803
Skatteskulder		335 200	282 865
Övriga skulder		-8 255	23 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 449	263 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 283 271</b>	<b>997 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 088 261</b>	<b>50 734 168</b>

## 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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	825 590	825 590
Hyror lokaler momspliktiga	463 342	727 556
Hyror lokaler	1 095 634	1 039 083
Hyror parkering moms	19 200	0
Hyror garage moms	2 400	16 800
Hyror parkering	40 000	47 200
Hyror garage	3 200	17 600
Bredbandsintäkter	4 800	4 800
Hyrerabatt	0	-9 600
Öresutjämning	-18	-18
	<b>2 454 148</b>	<b>2 669 011</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	377 757
Återbäring försäkringsbolag	4 627	0
Övriga intäkter	0	60 825
	<b>4 627</b>	<b>438 582</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	125 581	118 002
	Fastighetskötsel beställning	825	5 581
	Städning entreprenad	32 198	31 749
	Mattvätt/Hyrmattor	13 866	12 882
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 240	0
	Hissbesiktning	1 765	2 999
	Myndighetstillsyn	0	16 449
	Gemensamma utrymmen	0	3 999
	Gård	0	470
	Serviceavtal	14 448	10 031
	Förbrukningsmateriel	160	986
	Brandskydd	0	3 712
		<b>192 084</b>	<b>206 859</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	38 045
	Lokaler	2 161	0
	Tvättstuga	11 842	5 679
	Sophantering/återvinning	0	19 835
	Lås	2 297	12 496
	VVS	21 438	40 224
	Ventilation	23 437	21 693
	Elinstallationer	31 992	12 121
	Hiss	37 286	15 536
	Tak	34 331	0
	Fönster	2 408	0
	Balkonger/altaner	22 264	0
	Garage/parkering	4 527	0
	Vattenskada	5 351	463 058
		<b>199 334</b>	<b>628 687</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	37 915	27 813
	Hyreslägenheter	0	190 656
	Tvättstuga	0	318 493
	Sophantering/återvinning	0	82 759
	Fönster	11 132	0
	Balkonger/altaner	22 594	0
		<b>71 641</b>	<b>619 720</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	68 841	62 771
	Värme	407 726	414 211
	Vatten	68 020	61 530
	Sophämtning/renhållning	63 060	56 905
	Grovsopor	360	0
		<b>608 007</b>	<b>595 418</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 571	46 313
	Kabel-TV	19 346	0
	Bredband	19 346	74 571
		<b>90 263</b>	<b>120 884</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>193 540</b>	<b>141 660</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 354 868</b>	<b>2 313 227</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	38 692	0
	Juridiska åtgärder	17 188	30 055
	Revisionsarvode extern revisor	15 600	23 808
	Föreningskostnader	34 675	6 873
	Styrelseomkostnader	2 012	3 050
	Fritids- och trivselkostnader	2 100	0
	Förvaltningsarvode	65 664	63 653
	Administration	6 089	7 278
	Korttidsinventarier	7 200	0
	Konsultarvode	257 681	313 694
	Föreningsavgifter	7 700	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	9 230
		<b>459 656</b>	<b>457 640</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 589	15 710
		<b>63 589</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	185 889	185 889
	Förbättringar	136 664	136 664
		<b>322 553</b>	<b>322 553</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 300 499	52 300 499
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 300 499</b>	<b>52 300 499</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 462 133	-3 139 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 553	-322 553
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 784 687</b>	<b>-3 462 133</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 515 812</b>	<b>48 838 366</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 396 623	12 396 623
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	29 200 000
	Taxeringsvärde mark	49 200 000	34 292 000
		<b>83 600 000</b>	<b>63 492 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	52 000 000
	Lokaler	16 600 000	11 492 000
		<b>83 600 000</b>	<b>63 492 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	3 839 354	0
		<b>3 839 354</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 618	81 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 618</b>	<b>81 618</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-81 618	-81 618
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-81 618</b>	<b>-81 618</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	99 373	99 624
	Klientmedel hos SBC	630 917	1 384 768
		<b>730 290</b>	<b>1 484 392</b>

<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringsersättning	0	370 849
		<b>0</b>	<b>370 849</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	388 927	279 365
	Reservering enligt stadgar	250 800	190 476
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-80 914
	<b>Vid årets slut</b>	<b>339 727</b>	<b>388 927</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,810 %	4 199 778	4 233 024	2020-06-12
	Nordea	0,810 %	4 477 500	4 477 500	2020-06-12
	Nordea	2,020 %	1 500 000	0	2020-06-18
	Nordea	0,730 %	4 891 142	4 891 142	2020-04-27
	Nordea	0,670 %	5 892 499	6 038 750	2020-07-06
	Nordea	2,070 %	1 000 000	0	2020-09-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 960 919</b>	<b>19 640 416</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-494 332	-89 328	
			<b>21 466 587</b>	<b>19 551 088</b>	

Om fern år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 489 259 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 900 000	19 900 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	30 375	29 650
	Avgifter och hyror	169 074	233 573
		<b>199 449</b>	<b>263 223</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras följande:

Byte av lås Öppna upp trapphuset så att tillgången till den bakre lokalen ökar Renovera entrén Renovera och anpassa den bakre lokalen för framtida uthyrning Översyn av ventilation och rökgas

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14 / 5 2020



Caroline Caous  
Ledamot



Björn Edström  
Ledamot



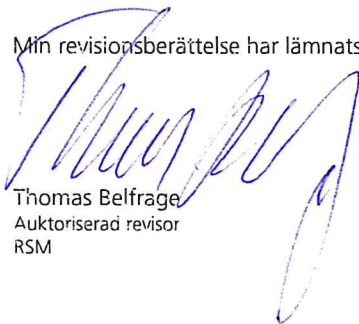
Klas Hagberg  
Ledamot

Henrik Nordeman Ahlin  
Ledamot



Jannike Åhlgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



Thomas Belfrage  
Auktoriserad revisor  
RSM

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11  
Org.nr. 716444-4775

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11 för år 2019.

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 2019 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11 för år 2019 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 revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 26 maj 2020

  
Thomas Beltrage  
Auktoriserad revisor