

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11

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 2017 och 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.
- 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

Björn Edström	Ordförande
Caroline Caous	Ledamot
Klas Hagberg	Ledamot
Henrik Nordeman Ahlin	Ledamot
Anders Romeling	Ledamot
Karolina Vikingsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Mikael Backestål	
Mia Edström	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

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.

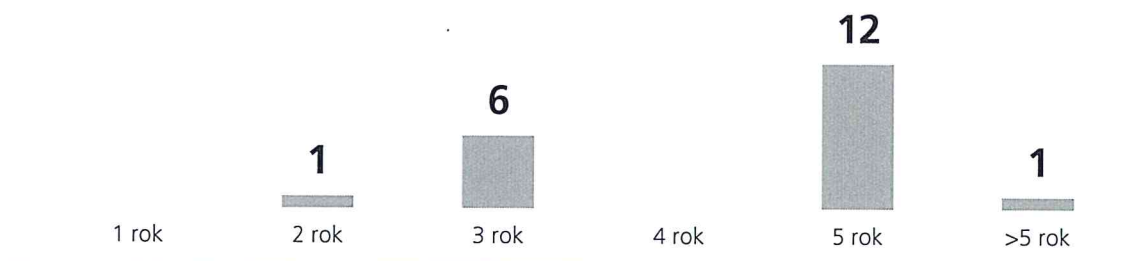
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 141 m², varav 2 460 m² utgör lägenhetsyta och 1 681 m² 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 ²	2024-05-31
Revisionsbyråer	182 m ²	2023-09-30
Psykoterapi	324 m ²	2021-09-30
Butiksförsäljning	192 m ²	2021-12-31
Bakre lokal BV ej uthyrd	223 m ²	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av ventilation och rökgas	2020	
Öppna upp trapphuset så att tillgången till den bakre lokalen ökar	2020	
Utbyte styrning rökgasfläktar	2019	Utbyte
Byggt om garage till 2 nya lägenheter	2019	
Renovering fönster i lägenheterna	2018	
Renovering Tvättstuga	2018	
Ventilation förstudie	2017 - 2018	
Förstärkning av taket i garaget och renovering ytskikt	2015	
Gjutning av helt nytt bjälklag (golv) i garaget	2014 - 2015	
Renovering Hiss	2014	
Relining köksstammar och avloppsstam	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
Översyn av brandstegar och luckor på balkonger mot innergård	2021	
Byte av dörr till piskbalkongg	2021	
Renovera mur runt parkeringsplats samt underhåll av asfalt	2021	
Renovera och anpassa den bakre lokalen för framtida uthyrning	2021	
Elrevision, centraler och stigare	2021	Utbyte
Byte låssystem	2021	Kodat
Renovera entrén	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

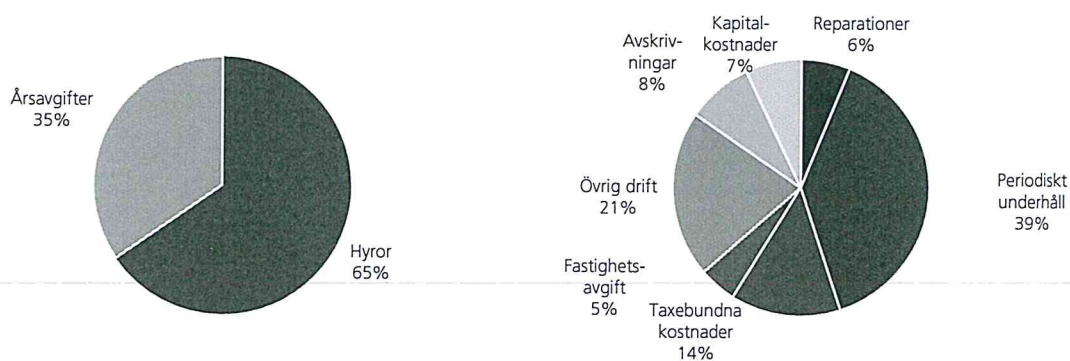
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	LAN
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Hagwalls	Fastighetsunderhåll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	630 921	1 422 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 484 986	2 458 775
Finansiella intäkter	208	907
Minskning kortfristiga fordringar	0	358 100
Medlemsinsatser	5 612 659	246 500
Ökning av långfristiga skulder	0	2 320 503
Ökning av kortfristiga skulder	437 015	0
	8 534 868	5 384 785
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 474 113	1 878 113
Finansiella kostnader	288 196	352 491
Ökning av materiella anläggningstillgångar	185 737	3 839 354
Ökning av kortfristiga fordringar	38 244	0
Minskning av långfristiga skulder	2 994 332	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	106 435
	6 980 622	6 176 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 185 167	630 921
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 554 246	-791 609

*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

Föreningens har under 2020 bl.a. genomfört nedan aktiviteter, och underhåll:

- Under 2020 har ny fastighetsskötsel upphandlats. Byte sker mars 2021.
- Nya porttelefoner har upphandlats. Valet föll på Siedle Sverige AB. Byggstart januari 2021.
- Soprummet har genomgått en uppfräschning. Några nya kärl har köpts in och gamla har tvättas med högtryckstvätt. Behållare med handsprit har satts upp.
- Det privat projekt som pågår i huset gällande utbyggnationen av balkonger för lägenheterna 1X01 har nu kommit så långt att byggstart kommer att ske våren 2021.
- Ny torktumlare är beställd till tvättstugan.
- Hissen åtgärdad av Vinga efter årlig besiktning.
- Behållare med handsprit har satts upp i trapphuset, bottenvåningen.
- OVK har genomfört i båda butikslokalerna.
- Renovering av den affärslokal som KFUK-KFUM bedriver sin verksam i har genomförts, bl.a. nya elcentraler, ny led-belysning, uppdaterat nödbelysning
- Kontrollerat fläktar för öppna spisar och sotning. Bytt alla reglage samt många takfläktar.
- Öppnat upp väggar i trapphusets bottenvåning för att få en bättre tillgänglighet till inre lokal samt inre trapphus.
- Lagt om lån och därmed erhållit lägre ränta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	349	336	336	336
Hyror/m ² hyresrättsyta	941	927	1 086	1 072
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 710	8 927	7 984	8 020
Elkostnad/m ² totalyta	13	17	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	95	98	101	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	16	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	85	70	75
Soliditet (%)	63	57	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 619	-93	-334	529
Nettoomsättning (tkr)	2 483	2 454	2 669	2 651

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder och 1 681 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	27 264 733	0	0	27 264 733
Upplåtelseavgifter	9 028 647	5 612 659	0	3 415 988
Ack kostnad för nyupplåtelse	-155 302	0	0	-155 302
Fond för yttre underhåll	518 886	250 800	-71 641	339 727
S:a bundet eget kapital	36 656 964	5 863 459	-71 641	30 865 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-705 902	-250 800	-21 835	-433 267
Årets resultat	-1 618 865	-1 618 865	93 476	-93 476
S:a ansamlad förlust	-2 324 767	-1 869 665	71 641	-526 743
S:a eget kapital	34 332 196	3 993 794	0	30 338 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 618 865
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-455 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 800
summa balanserat resultat	-2 324 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 324 767
----------------------------------	-------------------

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	2 482 506	2 454 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 480	4 627
Summa rörelseintäkter		2 484 986	2 458 775
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 949 713	-1 354 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 993	-459 656
Personalkostnader	Not 6	-190 407	-63 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 750	-322 553
Summa rörelsekostnader		-3 815 863	-2 200 666
RÖRELSERESULTAT		-1 330 878	258 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 196	-352 491
Summa finansiella poster		-287 988	-351 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 618 865	-93 476
ÅRETS RESULTAT		-1 618 865	-93 476

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	52 013 416	48 515 812
Pågående byggnation	Not 9	185 737	3 839 354
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 199 154	52 355 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 201 954	52 357 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 824 599	730 290
Summa kortfristiga fordringar		1 824 599	730 290
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		511 185	4
Summa kassa och bank		511 185	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 335 784	743 294
SUMMA TILLGÅNGAR		54 537 737	53 101 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 138 078	30 525 419
Fond för yttre underhåll	Not 13	518 886	339 727
Summa bundet eget kapital		36 656 964	30 865 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-705 902	-433 267
Årets resultat		-1 618 865	-93 476
Summa fritt eget kapital		-2 324 767	-526 743
SUMMA EGET KAPITAL		34 332 196	30 338 403
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 428 291	21 466 587
Summa långfristiga skulder		18 428 291	21 466 587
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	538 296	494 332
Leverantörsskulder		260 459	262 545
Skatteskulder		388 120	335 200
Övriga skulder		15 747	8 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	574 628	199 449
Summa kortfristiga skulder		1 777 250	1 296 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 537 737	53 101 261

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 ianspråktagande 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	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

	2020	2019
Årsavgifter	858 061	825 590
Hyror lokaler momspliktiga	471 484	463 342
Hyror lokaler	1 109 779	1 095 634
Hyror parkering moms	9 600	19 200
Hyror garage moms	0	2 400
Hyror parkering	28 800	40 000
Hyror garage	0	3 200
Bredbandsintäkter	4 800	4 800
Öresutjämnin	-18	-18
	2 482 506	2 454 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	6 300	0
Extra statligt stöd	16 606	0
Övriga erhållna bidrag	-33 213	0
Återbäring försäkringsbolag	5 335	4 627
Övriga intäkter	7 452	0
	2 480	4 627

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	159 604	125 581
	Fastighetskötsel beställning	2 781	825
	Fastighetskötsel gård beställning	1 152	0
	Städning entreprenad	36 088	32 198
	Mattvätt/Hyrmattor	15 253	13 866
	Sotning	20 068	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 240
	Hissbesiktning	0	1 765
	Myndighetstillsyn	1 196	0
	Gård	400	0
	Serviceavtal	3 058	14 448
	Förbrukningsmateriel	4 108	160
		243 708	192 084
	Reparationer		
	Lokaler	96 257	2 161
	Tvättstuga	825	11 842
	Entré/trapphus	7 574	0
	Lås	11 187	2 297
	VVS	0	21 438
	Ventilation	4 680	23 437
	Elinstallationer	7 136	31 992
	Hiss	40 983	37 286
	Tak	0	34 331
	Fönster	0	2 408
	Balkonger/altaner	0	22 264
	Garage/parkering	0	4 527
	Skador/klotter/skadegörelse	38 296	0
	Vattenskada	46 547	5 351
		253 485	199 334
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 915
	Lokaler	1 445 202	0
	Ventilation	146 536	0
	Fönster	0	11 132
	Balkonger/altaner	0	22 594
		1 591 738	71 641
	Taxebundna kostnader		
	El	55 657	68 841
	Värme	394 281	407 726
	Vatten	56 606	68 020
	Sophämtning/renhållning	66 614	63 060
	Grovsopor	0	360
		573 158	608 007
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 315	51 571
	Kabel-TV	8 546	19 346
	Bredband	31 183	19 346
		93 044	90 263
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 580	193 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 949 713	1 354 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	77 366	38 692
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 569	15 600
	Föreningskostnader	430	34 675
	Styrelseomkostnader	0	2 012
	Fritids- och trivselkostnader	2 869	2 100
	Förvaltningsarvode	67 455	65 664
	Administration	36 832	6 089
	Korttidsinventarier	0	7 200
	Konsultarvode	111 949	257 681
	Föreningsavgifter	7 700	7 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
	Övriga driftskostnader	522	0
		333 993	459 656

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	50 000
	Sociala kostnader	40 407	13 589
		190 407	63 589

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	185 889	185 889
	Förbättringar	155 861	136 664
		341 750	322 553

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 300 499	52 300 499
	Nyanskaffningar	3 839 354	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 139 853	52 300 499
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 784 687	-3 462 133
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 750	-322 553
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 126 437	-3 784 687
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 013 416	48 515 812
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 396 623	12 396 623
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
	Taxeringsvärde mark	49 200 000	49 200 000
		83 600 000	83 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	16 600 000	16 600 000
		83 600 000	83 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	185 737	3 839 354
		185 737	3 839 354
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 618	81 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 618	81 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 618	-81 618
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 618	-81 618
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	150 617	99 373
Klientmedel hos SBC	1 673 982	630 917
Fordringar	0	0
	1 824 599	743 290

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	339 727	388 927
Reservering enligt stadgar	250 800	250 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-71 641	-300 000
Vid årets slut	518 886	339 727

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,578 %	4 891 142	4 891 142	2021-04-27
Nordea	0,587 %	5 431 413	5 892 499	2021-07-06
Nordea	1,180 %	4 477 500	4 477 500	2025-06-18
Nordea	0,990 %	4 166 532	4 199 778	2023-06-21
-	0,000 %	0	1 500 000	-
-	0,000 %	0	1 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		18 966 587	21 960 919	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-538 296	-494 332	
		18 428 291	21 466 587	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 275 107 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening	Nordea	Nominellt	Förfallodag/
	betalar	betalar	belopp	löper till
Nordea 1211784/1606696	3,59 %	-	3 000 000	2023-01-30
Summa lån som omfattas av			3 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2020-12-31 var -3 000 000 kr. Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfalldagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfalldagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 900 000	19 900 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	100 000	0
	Sociala avgifter	30 000	0
	Ränta	36 356	30 375
	Avgifter och hyror	408 272	169 074
		574 628	199 449

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari påbörjades arbetet med att byta porttelefoner i vårt hus. Entrén planeras att fräschas upp under året som kommer. Elrevision planeras att genomföras och i mars får vi en ny fastighetskötare.

Ett privat projekt pågår i huset gällande utbyggnationen av balkonger för lägenheterna 1X01 och projektet har nu kommit så långt att byggstart kommer att ske våren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

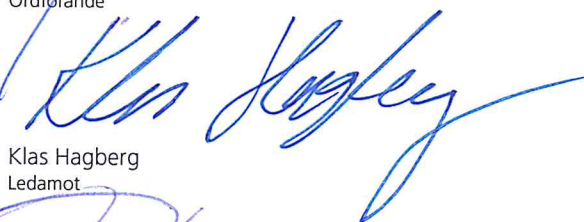
GÖTEBORG den 21/5 2021



Björn Edström
Ordförande



Caroline Caous
Ledamot



Klas Hagberg
Ledamot

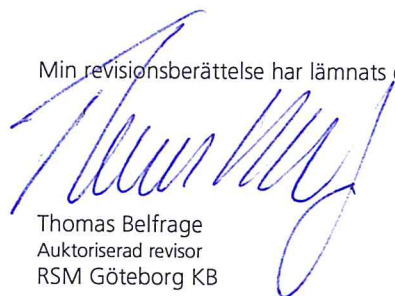


Henrik Nordeman Ahlin
Ledamot



Anders Romeling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2021



Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor
RSM Göteborg KB

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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 överträdelse 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 24 maj 2021

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor