

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Berghällen**  
716444-1284

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghällen, 716444-1284, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

#### **Föreningens byggnader**

Byggnaderna som uppfördes av Conata-gruppen AB 1987, ligger i Tanums kommun och har beteckningen Tanum Ertseröd 1:34. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Tanum kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2026-12-31 med en årlig avgäld på 157 800 kr.

Föreningens byggnader utgörs av 31 st fritidshus som upplåts med bostadsrätt. Gemensamt med Brf. Tallbacken och Brf. Björkdalen ingår också parkeringsplatser och grönområde.

#### **Fastighetens tekniska status**

För föreningens 31 hus finns en långsiktig underhållsplan, som styrelsen uppdaterar årligen. Ett årsavtal finns med Villa och stugservice i Hällevadsholm angående tillsyn och fastighetsskötsel. Avtalet är fast för tillsyn och besiktning och utförda arbetsuppgifter faktureras för nedlagd tid. Under hösten (normalt i slutet av november) utföres en grovbesiktning inför vintersäsongen och som kompletteras vid kall väderlek. Under våren (normalt mars) utföres en detaljerad besiktning som eventuellt utmynnar i en arbetsplan för repektive hus.

Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta 2016-2017 och samtliga husfasader är målade 2015-2018. Fiber installerades i samtliga hus 2017. Mossbekämpning på hustaken utfördes 2021. Husens tekniska status är god, varför inga större åtgärder planeras under de närmaste åren.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.



### **Styrelse, revisor och valberedning**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningstämma 21-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Kallin	Ledamot
Staffan Pousette	Ledamot
Anna Ring	Ledamot
Mats Kias	Ledamot
Jon Christian Andersen	Ledamot
Bjarne Karlsen	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Kenneth Kallin och Mats Kias var för sig.
- Arvode till styrelsen har inte utgått.
- För styrelsens arbete finns styrelseansvarsförsäkring tecknad hos IF.

#### Revisor

Auktoriserad revisor Peter Lindblad

#### Valberedning

Anna Puggioli Parklind  
Stein Bugten

Föreningen har sitt säte i Tanums kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har slutligen övertagandet av va-ledningarna avslutats. Den tidigare samfällighetsföreningen gällande va ledningar inom Tanumstrandsområdet har nu överfört ledningarna till respektive fastighetsägare och stornätet till Tanums kommun. Samfällighetsföreningens inestående medel för framtida underhåll har därmed överförts till respektive andelsägare. Vår andel uppgick till 105 000 kr.

För att förbättra yttertakens livslängd har mossbekämpning på taken utförts under 2021 på samtliga hus. Åtgärden har diskuterats under senare år eftersom behov har funnits men var ej planlagd till 2021. Kostnaden uppgick till 108 000 kr.

För övrigt har endast mindre bättringsmålningar utförts på fasader samt mindre utbyte av rötskadat fasadvirke.

Husfasaderna rengörs löpande vid föreningens städdagar vår och höst, vilket förlänger livslängden. Nästa målningssunderhåll beräknas utföras med början 2024.

I samband med nästa intervall för fasadmålning behöver mindre mängder rötskadade fasadbeklädnader bytas.



## Föreningens Ekonomi

Årsavgifter för 2021 har varit 39 600 kr/hus.

### Kommunala fastighetsavgift

Från och med deklarationen 2009 (inkomstår 2008) ersattes fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Underlaget för inkomståret 2021 är 35 232 554 x 0,75%. Summa 264 244 kr.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i Tkr 2018
Nettoomsättning	1 335	1 153	1 153	1 153
Resultat efter finansiella poster	71	-57	-5	-133
Soliditet, %	96	96	97	98

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	15 639 500	425 158	-3 970 115	-56 826	12 037 716
Disposition av föregående		103 509	-103 509	56 826	
Årets resultat				71 108	71 108
Vid årets slut	15 639 500	528 667	-4 130 450	71 108	12 108 824

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-4 130 450
Årets vinst	71 108
Totalt	-4 059 342
Reservering till yttre fond enligt stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet	132 897
I ny räkning överföres	-4 192 239
	-4 059 342

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		1 335 004	1 153 847
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 335 004</u>	<u>1 153 847</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 029 401	-972 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-235 470	-238 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 264 871</u>	<u>-1 211 156</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>70 133</u>	<u>-57 309</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 728	1 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753	-689
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>975</u>	<u>483</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>71 108</u>	<u>-56 826</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>71 108</u>	<u>-56 826</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>71 108</u>	<u>-56 826</u>

*B*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	11 092 613	11 328 083
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 092 613	11 328 083
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 092 613	11 328 083
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		196 008	152 241
Övriga fordringar		134	3 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	136 394	116 464
Summa kortfristiga fordringar		332 536	272 486
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 232 341	984 272
Summa kassa och bank		1 232 341	984 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 564 877	1 256 758
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 657 490	12 584 841



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		15 639 500	15 639 500
Fond för yttre underhåll		528 667	425 158
Summa bundet eget kapital		16 168 167	16 064 658
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 130 450	-3 970 116
Årets resultat		71 108	-56 826
Summa fritt eget kapital		-4 059 342	-4 026 942
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 108 825</b>	<b>12 037 716</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förutbetalda avgifter		306 900	306 900
Förskott från kunder		20 400	600
Leverantörsskulder		186 239	181 772
Skatteskulder		12 652	37 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	22 474	20 000
Summa kortfristiga skulder		548 665	547 125
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 657 490</b>	<b>12 584 841</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter** **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.  
Tillämpande avskrivningstider:

#### *Anläggningstillgångar*

Byggnader

66,67 år

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.





## Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Redovisningstjänster	10 000	10 375
Elavgifter	10 508	6 980
Fastighetskostnader	92 570	87 959
Mossbekämpning på tak	108 000	
Kommunal fastighetsavgifter	264 244	258 819
Fastighetsförsäkringspremie	70 695	69 616
Avgift kabelTV	96 008	97 833
Sophantering/återvinning	43 527	42 956
Resekostnader	8 548	12 648
Samfällighetsavgifter	10 769	10 418
Tomträttsavgäld/arrende	157 800	157 800
Vattenavgifter	98 938	121 603
Vattenläcka, vvs arbeten och asfaltering	16 888	55 416
Förvaltningskostnader	40 906	39 930
	<b>1 029 401</b>	<b>972 357</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	15 698 020	15 698 020
	<u>15 698 020</u>	<u>15 698 020</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-4 369 937	-4 134 467
-Årets avskrivning enligt plan	-235 470	-235 470
	<u>-4 605 407</u>	<u>-4 369 937</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 092 613</b>	<b>11 328 083</b>

## Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomtagäld/arende	39 450	39 450
Fastighetsförsäkring	90 548	70 759
Avgift kabeltv	6 396	6 255
	<u>136 394</u>	<u>116 464</u>

## Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bokföring/bokslut	10 000	10 000
Revision	10 000	10 000
Skanska restskuld	2 475	
	<u>22 475</u>	<u>20 000</u>



## Underskrifter

Grebbestad



Kenneth Kallin



Mats Kias



Anna Ring



Staffan Pousette



Jon Christian Andersen

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5/4 2022



Peter Lindblad  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Berghällen

Org.nr 716444-1284

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghällen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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



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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghällen för räkenskapsåret 2021 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 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 försumelse 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 revisionsssed 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 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.

Örebro 2022-04-25



Peter Lindblad  
Auktoriserad revisor