



*Brf Bergknallen*  
*Bällstaberg*

# ÅRSREDOVISNING 2022

**Bostadsrättsföreningen Bergknallen**





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Flerårsöversikt.....	6
Resultatdisposition .....	7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning .....	9-10
Noter med redovisningsprinciper .....	11-14
Underskrifter.....	15
Revisionsberättelse .....	16-17
Att bo i en bostadsrättsförening .....	19

# Guide till läsning av årsredovisning



Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I Resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och ordförande för Brf Bergknallen, org nr 769608-7985, avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

## Verksamheten

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

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvades den 12 november 2003, fastigheten Bällsta 2:1086 på adressen Svampskogsvägen 21-33 i Vallentuna kommun. Föreningens fastigheter består av sju flerbostadshus, tre med två våningar samt fyra med tre våningar med totalt 42 st bostadsrätter. Fastigheterna med tre våningar är utrustade med hiss.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 3412 m<sup>2</sup>.

Fastighetens värderingsår är 2004. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 78 000 000 kronor, varav markvärdet utgör 19 000 000 kronor, och byggnadsvärdet 59 000 000 kronor.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Beloppet ska följa konsumentprisindex och justeras per den 1 januari varje år, detta i enlighet med föreningens stadgar. Efter prisindexjustering blir det 35 kr/m<sup>2</sup>.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Företag	Omfattning
EON	Leverantör av fjärrvärme
Roslagsvatten	Leverantör av vatten
Ownit Broadband AB	Bredband, IP-TV och IP-telefoni
Telenor Sverige AB	Digital och analog TV
NABO Group AB	Ekonomisk förvaltning
Kjellstrands Plåtslageri AB	Snöröjning och halkbekämpning
Elevate Stockholm AB	Hissar
Jansson Fönsterputs	Städning
CLS/Wise House	Information & Passagesystem
Grana Rör	Fjärrvärme och vatten

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande (2 st) och avgående medlemmar (3 st) under året. Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 st medlemmar i föreningen.

## Styrelsens sammansättning

*Perioden 20 maj 2021 till 18 maj 2022*

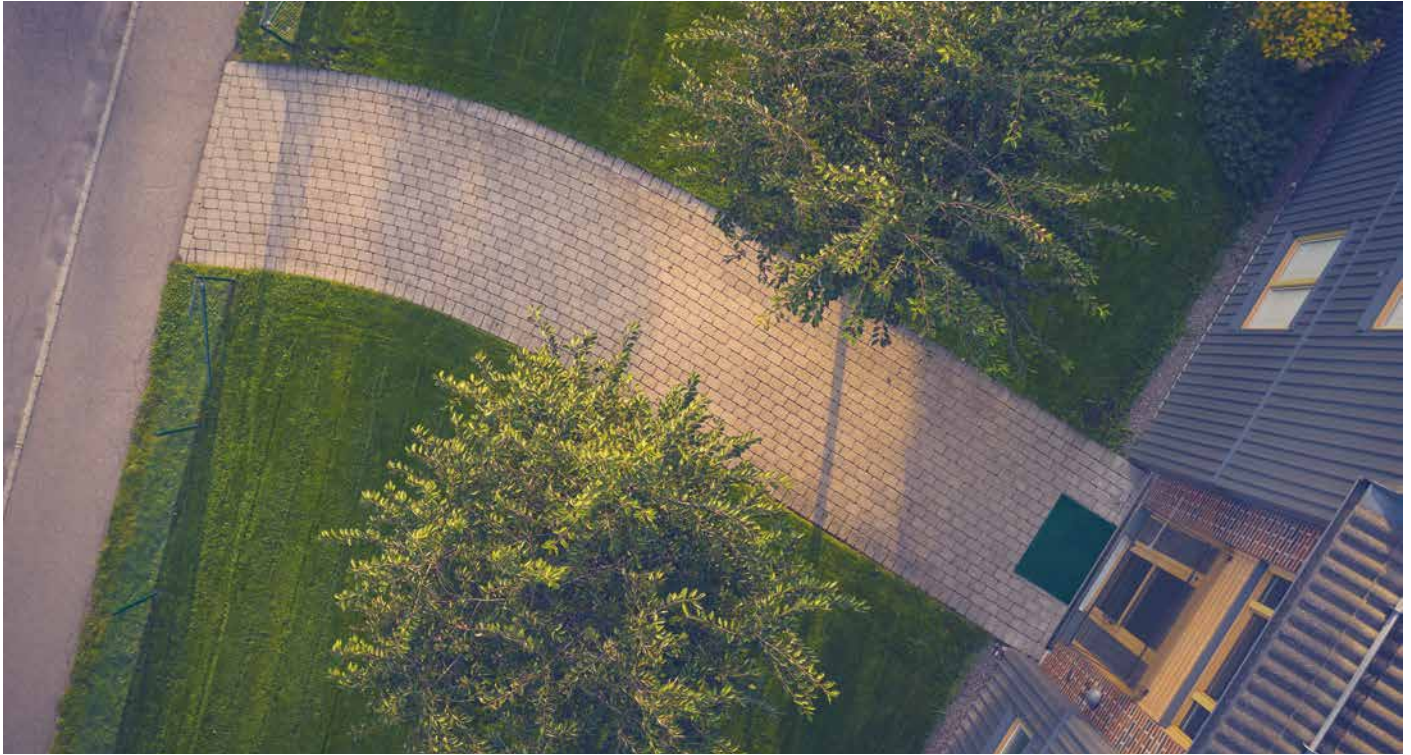
Kjell Lindqvist	Ordförande (Avgick 2021-07-21)
Jonas Olander	Ordförande (från 2021-07-28)
Tomas Frinndal	Ledamot
Petter Bergström	Ledamot
Camilla Håkansson	Ledamot
David Mandt	Suppleant
Daniel Milovan	Suppleant
Birgitta Georgii	Suppleant (Avgick 2021-07-25)

*Från 18 maj 2022*

Jonas Olander	Ordförande
Daniel Lindberg	Ledamot
Petter Bergström	Ledamot
Daniel Milovan	Ledamot
Tomas Frinndal	Suppleant
David Mandt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: **Daniel Milovan, Daniel Lindberg, Tomas Frinndal samt David Mandt**





Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt i tillägg till dessa möten har man haft omkring 10 arbetsmöten för att koordinera och planera styrelsearbetet.

## Styrelsearvode

Arvodet är fastställt till 40 000 kr för 2022 räkenskapsår av stämman. Arvodet på 40 000 kr har betalades ut i december för perioden 2022-01-01 till och med 2022-12-31.

## Extern revisor

Parameter Revision AB  
Frida Sylvén Auktoriserad revisor

## Valberedning

På ordinarie föreningsstämma valdes Camilla Håkansson till Valberedning.

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. Stämman valde 4 ledamöter och 2 suppleanter på föreningsstämman, 18 maj 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter årsstämman har styrelsen arbetat med att digitalisera föreningen.
- Samarbete med Grana Rör för undercentralprojekt (fjärrvärme) etablerat.
- Besiktning av samtliga hissar genomförd
- OVK-besiktning utförd.
- Åtgärdande av varmvattenläcka mellan UC 21 – Hus 25 genomförd
- Genomlysning av avtal (CLS passersystem) genomförd
- Besiktning (CLS passersystem) genomförd

## Kommande underhåll

2024/25 Ommålning av fönster  
2023 Undercentraler  
2023 Byte av nödtelefoner i hissarna

## Utförda underhåll på fastigheten

2022 OVK-besiktning utförd  
2019 Energideklaration  
2019 Målning av trähus  
2016 OVK-besiktning utförd  
2014 Målning av trähus

## Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för 2023. Föreningen uppvisar ett positivt resultat om 515 tkr som beror på en striktare hantering av utgifter och uppsägning av ej fördelaktiga avtal. Föreningens kassaflöde är positivt och i slutet av året användes en del likvida medel till amortering. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1.182 tkr.

Föreningens lån har villkorsändrats per den 28/12-2022. Styrelsen har arbetat aktivt med att lägga om föreningens lån under hösten 2022 vilket resulterat i nytt lån med Handelsbanken på 24 700 000 kronor till en rörlig ränta på f.n. 2,975% (Fast 1 år med rörlig STIBOR 3 mån).

Amortering av föreningens samtliga lån under 2022 uppgick till 800 000 kronor.

## Händelser efter räkenskapsåret

Vi har bytt ut samtliga nödtelefonerna i hissarna till GSM då Telia kommer att fasa ut det gamla kopparnätet samt gjort en kraftig höjning av abonnemangsavgiften från och med maj månad.

Vi har påbörjat värmeprojektet där vi nu i första fasen har installerat avfuktare och magnetfilter. Detta ska göra att vi får jämnare värme.

# Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter	3 032 187	3 054 198	3 019 871	2 939 663	2 888 567
Rörelsekostnader utan avskrivning	-1 589 483	-1 458 663	-1 747 589	-2 144 919	-1 810 542
Rörelseresultat före avskrivning	1 442 705	1 595 535	1 272 282	794 744	1 078 025
Avskrivningar	-667 032	-667 032	-667 032	-667 032	-667 025
Räntekostnader	-260 786	-282 450	-399 883	-423 978	-427 380
Årets resultat	514 951	646 053	205 367	-296 266	-16 380

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter	2 870 124	2 870 124	2 870 124	2 813 820	2 759 604
Bostadsyta, kvm	3 412	3 412	3 412	3 412	3 412
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	841	841	841	825	809
Soliditet, %	63%	61%	59%	58%	58%
Yttre fond	1 091 963	982 779	897 479	1 016 748	716 748
Taxeringsvärde	78 000 000	59 400 000	59 400 000	59 400 000	48 200 000

	2022	2021	2020	2019	2018
Lån	24 700 000	25 500 000	27 683 068	28 383 068	28 983 068
Amortering	800 000	2 183 068	700 000	600 000	400 000
Räntekostnad	260 786	282 450	399 883	423 978	427 380
Räntekostnaderna i förhållande till föreningens intäkter	8,78%	9,25%	13,24%	14,42%	14,80%
Snittränta	1,04%	1,11%	1,44%	1,49%	1,47%
Kassa	1 050 607	606 685	1 607 859	1 435 808	1 457 296
Skuldkvot	8,14	8,35	9,22	9,66	10,04
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup>	7 239	7 474	8 113	8 319	8 494

## Förändringar av eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	18 000 000			18 000 000
Upplåtelseavgifter	22 820 000			22 820 000
Fond, yttre underhåll	982 779		109 184	1 091 963
Balanserat resultat	-818 349	646 053	-109 184	-281 480
Årets resultat	646 053	-646 053	514 951	514 951
<b>Eget kapital</b>	<b>41 630 483</b>	<b>0</b>	<b>514 951</b>	<b>42 145 434</b>

# Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-281 480
Årets resultat	514 951
<b>Summa</b>	<b>233 471</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	233 471
Återföring av yttre fond	90 880
Avsättning yttre fond	-619 420
<b>Balanserat resultat efter disposition</b>	<b>-295 069</b>

Fond för yttre underhåll:

Fond för underhåll enligt balansräkning 2022-12-31	1 091 963
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2022	1 620 503

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2021-12-31	2021-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 032 187	3 054 200
Rörelseintäkter		1	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 032 188</b>	<b>3 054 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3 - 7	-1 428 901	-1 364 512
Övriga externa kostnader	8	-103 667	-94 090
Personalkostnader	9	-56 915	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 032	-667 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 256 515</b>	<b>-2 125 695</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>775 673</b>	<b>928 503</b>
Finansiella poster		64	
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-260 786	-282 450
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 722</b>	<b>-282 450</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>514 951</b>	<b>646 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>514 951</b>	<b>646 053</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	66 226 896	66 888 900
Maskiner och inventarier	12	54 425	59 453
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 281 321</b>	<b>66 948 353</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 281 321</b>	<b>66 948 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 490	18 822
Övriga fordringar	13	503	72 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 364	59 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 357</b>	<b>151 463</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 050 607	606 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 050 607</b>	<b>606 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 138 964</b>	<b>758 148</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 420 284</b>	<b>67 706 500</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 820 000	40 820 000
Fond för yttre underhåll		1 091 963	982 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 911 963</b>	<b>41 802 779</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-281 480	-818 349
Årets resultat		514 951	646 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>233 471</b>	<b>-172 296</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 145 434</b>	<b>41 630 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	24 700 000	25 500 000
Leverantörsskulder		114 687	105 045
Skatteskulder		125 076	121 296
Övriga kortfristiga skulder		716	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	334 371	348 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 274 850</b>	<b>26 076 017</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 420 284</b>	<b>67 706 500</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergknallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1%

Maskiner och inventarier 5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 kr per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Andrahandsuthyrning	4818	0
Fakturerade kostnader	1395	15 626
Hysesintäkter p-plats	155 850	168 450
Årsavgifter bostäder	2 870 124	2 870 124
Öres- och kronutjämning	1	-2
<b>Summa</b>	<b>3 032 188</b>	<b>3 054 198</b>

## Not 3, Fastighetsskötsel

	2022	2021
Besiktningkostnader	45 063	-5 518
Fastighetsstädning	61 860	61 860
Fastskötsel Fast	0	34 704
Fastskötsel Löpande	4 855	104 429
Hisskötsel, Fast	24 571	38 602
Hisskötsel, Löpande	12 385	19 137
Snöskottning och sandupptagning	35 438	23 688
Trädgård och Utemiljö	24 002	15 264
Övriga köpta tjänster	0	3 875
Övriga serviceavtal	6 300	6 810
<b>Summa</b>	<b>214 474</b>	<b>302 851</b>



# Noter

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga rep./underhåll	34 973	0
<b>Summa</b>	<b>34 973</b>	<b>0</b>
<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övrigt	90 880	0
<b>Summa</b>	<b>90 880</b>	<b>0</b>
<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel Fast	33 146	54 504
Fastighetsel Löpande	39 617	24 481
Fjärrvärme Fast	449 942	477 833
Fjärrvärme Löpande	36 278	16 897
Hushållsavfall	61 890	56 035
Källsortering	23 786	20 508
Vatten	193 907	178 537
<b>Summa</b>	<b>838 566</b>	<b>828 795</b>
<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	82 152	82 152
Fastighetsförsäkringar	51 202	38 053
Fastighetsskatt	63 798	61 278
Kabel-TV	52 856	51 383
<b>Summa</b>	<b>250 008</b>	<b>232 866</b>
<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avg juridiska åtgärder	0	3 223
Bankkostnader	4 203	2 482
Ekonomisk förvaltning Fast	40 852	39 952
Ekonomisk förvaltning Löpande	11 381	9 473
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	360	91
Kontorsmaterial trycksaker	12 713	3 085
Postbefordran	177	54
Resekostnader	469	0
Revisionsarvoden	29 531	18 625
Serviceavgifter branschorganisation	0	5 520
Styrelsemöte/stämma/städdag	1 438	3 629
Övriga förvaltningskostnader	1 693	3 740
Övriga externa kostnader	850	4 216
<b>Summa</b>	<b>103 667</b>	<b>94 090</b>
<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fortbildning, kurser	0	966
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	13 315	-4 296
Löner till kollektivanställda	3 600	4 391
Styrelsearvoden	40 000	-1 000
<b>Summa</b>	<b>56 915</b>	<b>61</b>

# Noter

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dröjsmålsränta	31	0
Kostnadsränta, skatt	522	527
Låneräntor	260 233	281 923
<b>Summa</b>	<b>260 786</b>	<b>282 450</b>
<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 000 000	74 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 111 100</b>	<b>-6 449 096</b>
Årets avskrivning	-662 004	-662 004
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 773 104</b>	<b>-7 111 100</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>66 226 896</b>	<b>66 888 900</b>
I utgående restvärde ingår mark med	7 800 000	7 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	16 400 000
<b>Summa</b>	<b>78 000 000</b>	<b>59 400 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100 499	100 499
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>100 499</b>	<b>100 499</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 046	-36 018
Avskrivningar	-5 028	-5 028
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>46 074</b>	<b>-41 046</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 425</b>	<b>59 453</b>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fordringar hos leverantör	0	10 344
Skattekonto	503	62 326
<b>Summa</b>	<b>503</b>	<b>72 670</b>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förbet bredband	13 692	13 692
Förbet försäkringar	690	6 255
Förbet förvaltning	0	18 431
Förbet kabel-tv	14 632	13 214
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 350	8 379
<b>Summa</b>	<b>37 364</b>	<b>59 971</b>

# Noter

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadshypotek	2023-12-28	2,97%	24 700 000	0
SEB				25 500 000
<b>Summa</b>			<b>24 700 000</b>	<b>25 500 000</b>

Varav kortfristig del 24 700 000

Vi kommer amortera om möjligt.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfallodagen.

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	247 288	252 527
Upplupna kostnader El	12 025	4 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 492	6 282
Upplupna kostnader fjärrvärme	67 442	79 393
Upplupna utgiftsräntor	6 124	5 312
<b>Summa</b>	<b>334 371</b>	<b>348 452</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	33 180 000	33 180 000
<b>Summa</b>	<b>33 180 000</b>	<b>33 180 000</b>



# Underskrifter

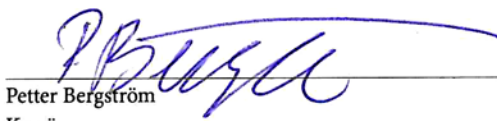
Vallentuna den 29 mars 2023



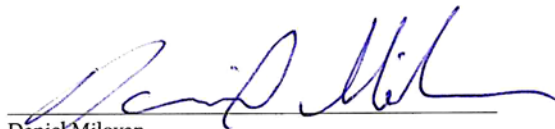
Jonas Olander  
Ordförande



Daniel Lindberg  
Sekreterare



Petter Bergström  
Kassör



Daniel Milovan  
Lédamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4-April 2023



Parameter Revision  
Frida Sylvén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergknallen  
Org.nr. 769608-7985

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergknallen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Parameter

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergknallen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2023

Parameter Revision AB



Frida Sylvén

Auktoriserad revisor

Parameter





# Att bo en i en bostadsrättsförening



Vad innebär det egentligen att bo i en bostadsrättsförening?

När man köper en bostadsrätt köper du som medlem en andel i en ekonomisk förening. Varje bostadsrättsinnehavare "äger" en andel i föreningen, motsvarande storleken på den lägenhet du köpt i förhållande till föreningens totala storlek. Det du köpt är alltså egentligen inte "din lägenhet", utan en andel av föreningen som din lägenhet utgör.



En liknelse är att du som bostadsrättsinnehavare är aktieägare i ett bolag. Ditt aktieägarinnehav motsvarar din lägenhet och bolaget motsvarar föreningen. Aktiebolaget har en styrelse som driver/förvaltar aktiebolaget. Precis som styrelsen i din bostadsrättsförening. Om styrelsen i ett aktiebolag fattar dåliga beslut som leder till dåliga affärer kan detta påverka aktiekursen i bolaget negativt vilken då drabbar alla aktieägare. Samma sak gäller för bostadsrättsföreningen styrelse, där alla medlemmar är "aktieägare".

En styrelse, såväl i ett aktiebolag som i en bostadsrättsförening strävar naturligtvis efter att fatta kloka beslut som leder till "bra affärer" som påverkar aktiekursen positivt. För bostadsrättsföreningar är aktiekursen att likställa med värdet på ditt innehav i föreningen - d.v.s. din lägenhet. En ökning av aktiekursen i ett aktiebolag skulle alltså kunna likställas med värdeökning av din lägenhet. "Vinsten" på ditt innehav i bostadsrättsföreningen är att likställa med en positiv värdeutveckling på din lägenhet vid en försäljning. Likaså ger värdet av din lägenhet en ekonomisk trygghet i form av kreditvärdighet i händelse av att du behöver låna pengar från ett kreditinstitut.

I fallet aktiebolag är det värsta som kan hända att aktiebolaget kommer på obestånd eller går i konkurs. Då blir alla aktierna värdelösa och alla tillgångar i bolaget blir noll. Skillnaden med detta jämfört med en bo-

stadsrättsförening är att om en bostadsrättsförening saknar styrelse försätts föreningen i likvidation.

## Rättigheter och skyldigheter

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som du och dina grannar gemensamt disponerar.

När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna.



Om något inuti bostadsrätten går sönder är det ditt ansvar. Detta till skillnad från hyresrätter där en hyresvärd kommer för att hjälpa. Se därför till att inget är på väg att gå sönder, eller redan har gjort det, i och med att du köper en bostadsrätt i befintligt skick.

