

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Berget 3

769606-5817

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens byggnad upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-11. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Sundbyberg Berget 3 av Ekenman Fastigheter AB den 1 juni 2001. Köpeskillingen uppgick till 24 000 000kr exkl. lagfart och ombildningskostnader. Föreningen är en äkta förening.

Fastigheten

Fastigheten Berget 3 består av 27 lägenheter, varav 1 lägenhet är upplåten som hyresrätt, samt 1 lokal. Total BOA 1 438m² (varav 53m² avser hyresrätten) LOA om 66m².

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance.

Taxeringsvärdet för fastigheten 42 465 000 kr varav

- byggnad 25 797 000 kr

- mark 16 668 000 kr

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 % av anskaffningsvärdet. Med hänsyn till gällande rekommendationer i K2 har man 2014 ändrat avskrivningstakten från 0,1 % till 1%.

Avsättning till yttrefond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Teknisk status

Utförda underhåll:

Årtal	Typ av åtgärd
1997	stambyte
1997	tak omlagt
1998	inredning del av vind till lägenhet
2008	samtliga bostadsfönster bytta
2010	ny värmecentral
2021	Renovering av trapphus (inkl. belysning)
2021	Målning av hisskorg och hissdörrar samt byte av hisslampor
2022	Renovering och underhåll av tak
2022	OVK

Planerade underhåll:

Årtal	Typ av åtgärd
2023	Relining av ett avloppsrör i ett av trapphusen

Förvaltningsavtal

Typ av avtal:	Leverantör:
Bredband	Own It
TV	Tele2
Teknisk förvaltning	Husskötsel
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting
Trappstädning	Vretens städ
Taskottning	HTE vid avrop
Tvättstugservice	Söderkyl
Låsjour	Låspunkten
Hisservice	Kiwa

Överlåtelse

Antalet medlemmar vid årets början var 33 st vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 34 st.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat två nya andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter valda på årsstämma:

Robert Salerian	Ordförande
Helena Löhr	Ledamot
Erika Segebrand	Ledamot
Klara Gunnarsson	Ledamot
Eva Forssell	Suppleant
Mårten Folke	Suppleant

Revisor

Richard Nygren	Crowe Osborne AB
----------------	------------------

Föreningens fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Villkor	Belopp
Handelsbanken 233701	3,29 %	3 mån rörligt	5 251 693
Handelsbanken 217974	0,94 %	3 mån rörligt	<u>4 034 656</u>
Totalt			9 286 349

Föreningen har amorterat 1 069 570 kr under året. Långgivare är sedan slutet av 2019 endast Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken).

Ekonomisk förvaltning

Brain Accounting AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

Arvoden och löner

Under året har arvoden till styrelsen utbetalts med 20 000kr exklusive sociala avgifter.

Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt beta av den uppdaterade underhållsplanen för fastigheten under verksamhetsåret. Den största kostnadsposten för detta utgjordes av takrenoveringen med tillhörande besiktning, till följd av den fuktskada som upptäcktes i samband med trapphusrenoveringen. Därutöver har en OVK genomförts med tillhörande åtgärder för att rätta till anmärkningarna.

Vidare har en del större oförutsedda kostnader tillkommit under året. En av lägenheterna har drabbats av återkommande stopp vilket i sin tur har krävt jourspolningar, vars kostnad fallit på föreningen på grund av att problemet låg ute i servisledningen. Dessutom drabbades en lägenhet av en vattenskada, där föreningen behövde återställa sin del.

Omvärldsläget har också påverkat föreningen, framför allt genom ökade räntekostnader. Föreningen har gjort en extraamortering på en miljon under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 253	1 244	1 218	1 210
Resultat efter finansiella poster	-189	-242	1 143	-955
Årsavgift/ kvm boyta	728	728	725	711
Energikostnad/ kvm totalyta	224	216	198	200
Skuldsättning/ kvm bostadsyta	6 715	7 488	7 543	7 597
Räntekänslighet	7	8	9	9
Eget kapital/ kvm bostadsyta	11 706	11 706	11 881	11 055
Soliditet (%)	62,6	60,3	60,7	57,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 606 016	200 000	1 389 669	-763 746	-242 225	16 189 714
Disposition av föregående års resultat:			108 597	-350 822	242 225	0
Årets resultat					-188 854	-188 854
Belopp vid årets utgång	15 606 016	200 000	1 498 266	-1 114 568	-188 854	16 000 860

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 114 568
årets förlust	-188 854
	-1 303 422

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 395
i ny räkning överföres	-1 430 817
	-1 303 422

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 252 894	1 244 028
Summa rörelseintäkter		1 252 894	1 244 028
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-26 453	-306 765
Driftskostnader	3	-802 556	-570 449
Administrationskostnader	4	-143 459	-163 852
Fastighetsskatt		-51 663	-47 383
Avskrivningar enligt plan		-272 181	-272 181
Fastighetsförsäkringar		-28 469	-26 936
Summa rörelsekostnader		-1 324 781	-1 387 566
Rörelseresultat		-71 887	-143 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 978	-98 687
Summa finansiella poster		-116 967	-98 687
Resultat efter finansiella poster		-188 854	-242 225
Resultat före skatt		-188 854	-242 225
Årets resultat		-188 854	-242 225

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 426 465	24 698 646
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 426 465	24 698 646
Summa anläggningstillgångar		24 426 465	24 698 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		785	0
Övriga fordringar		4 127	7 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 657	20 744
Summa kortfristiga fordringar		23 569	28 145
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 122 909	2 106 692
Summa kassa och bank		1 122 909	2 106 692
Summa omsättningstillgångar		1 146 478	2 134 837
SUMMA TILLGÅNGAR		25 572 943	26 833 483

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	14 262 203	14 262 203
Upplåtelseavgifter	1 343 813	1 343 813
Fond för yttre underhåll	1 498 266	1 389 669
Summa bundet eget kapital	17 104 282	16 995 685

Fritt eget kapital

Reservfond	200 000	200 000
Balanserat resultat	-1 114 568	-763 746
Årets resultat	-188 854	-242 225
Summa fritt eget kapital	-1 103 422	-805 971
Summa eget kapital	16 000 860	16 189 714

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	9 286 349	10 355 919
Summa långfristiga skulder	9 286 349	10 355 919

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	91 332	81 900
Skatteskulder	6 838	3 911
Övriga skulder	32 094	34 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 470	167 616
Summa kortfristiga skulder	285 734	287 850

9

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 572 943

26 833 483

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-188 854	-242 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	272 181	272 181
Betald skatt	-1 029	1 583

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

82 298 31 539

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-785	0
Förändring av kortfristiga fordringar	9 317	-10 526
Förändring av leverantörsskulder	9 432	61 920
Förändring av kortfristiga skulder	-14 476	39 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 786 122 188

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 069 570	-75 400
-------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 069 570 -75 400

Årets kassaflöde

-983 784 46 788

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 106 692	2 059 904
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 122 908 2 106 692

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	1
-Förbättringsarbeten	3
-Maskiner och inventarier	10/20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift/kvm boyta, kr

Rörelsens intäkter för medlemsavgiften genom bostadsytan.

Energikostnad/kvm totalyta, kr

Kostnad för el, värme och vatten genom totala ytan.

Skuldsättning/kvm boyta, kr

Totala låneskulden genom bostadsytan.

Räntekänslighet

Långfristiga skulder genom nettoomsättningen.

Eget kapital/kvm boyta

Eget kapital och obeskattade reserver genom bostadsytan.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 007 460	1 007 460
Fastighetsskatt	10 653	7 992
Hyror bostäder	79 500	78 192
Hyror lokaler	123 420	120 036
Kabel-TV & bredband	26 568	26 568
Övriga intäkter	5 293	3 780
	1 252 894	1 244 028

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	45 953	53 083
Städning	48 422	45 058
Besiktningsskostnader	23 593	3 079
El	64 837	32 724
Fjärrvärme	223 749	237 249
Vatten	51 492	57 768
Sophämtning	68 840	62 017
Kabel-TV/Internetkommunikation	35 608	34 586
Trädgårdsskötsel	21 514	44 885
Reparation och underhåll	218 549	0
	802 557	570 449

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	20 000	20 001
Sociala avgifter	5 436	4 847
Revisionsarvoden	21 570	32 094
Redovisningstjänster Brain	61 252	59 562
Konsultarvode Brain	21 161	21 883
Konsultarvode övrigt	0	14 887
Bankkostnader	2 843	2 810
Medlems- och föreningsavgifter	4 970	4 900
Övrigt	6 228	2 869
	143 460	163 853

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden:

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad (inkl. lagfart)	22 317 328	19 407 542
Anskaffningsvärde mark (inkl. lagfart)	4 952 458	4 952 458
Reparationsfond	200 000	200 000
Föreningsbildning 2001	0	306 250
Fönsterrenovering 2008	0	1 233 928
VA-installationer/byte 2010	0	1 369 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 469 786	27 469 786
Ingående avskrivningar	-2 771 140	-2 498 959
Årets avskrivningar	-272 181	-272 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 043 321	-2 771 140
Utgående redovisat värde	24 426 465	24 698 646
Taxeringsvärden byggnader	25 797 000	20 362 000
Taxeringsvärden mark	16 668 000	15 837 000
	42 465 000	36 199 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 889	208 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 889	208 889
Ingående avskrivningar	-208 889	-208 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 889	-208 889
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 701	9 067
Förutbetald kabel-TV-avgift Tele2	8 956	11 678
	18 657	20 745

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken).

Lånen är av långfristig karaktär och kommer inte att betalas av under nästa år utan kommer att omförhandlas.

	2022-12-31	2021-12-31
Lånenr.		
Handelsbanken 233701	5 251 693	6 321 263
Handelsbanken 217974	4 034 656	4 034 656
	9 286 349	10 355 919

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror & årsavgifter	80 000	103 141
Upplupen ränta lån	7 000	4 410
Övriga upplupna kostnader	68 470	60 065
	155 470	167 616

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
	12 350 000	12 350 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ledningen som orsakade problem med återkommande stopp har åtgärdats efter verksamhetsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023-____ - ____

Robert Salerian
Ordförande

Helena Löhr

Erika Segebrand

Klara Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-____ - ____

Richard Nygren
Revisor