

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Berget 3

769606-5817

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 36 199 000 kr varav

- byggnad 20 362 000 kr

- mark 15 837 000 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)

Planerade underhåll:

Årtal	Typ av åtgärd
2022	OVK

Förvaltningsavtal

Typ av avtal:	Leverantör:
Bredband	Own It
TV	Comhem
Teknisk förvaltning	Husskötsel
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting
Trappstädning	Vretens städ
Takskottning	HTE
Tvättstugservice	Söderkyl
Låsjour	Låspunkten
Hisservice	ITK AB / Kiwa

Överlåtelse

Antalet medlemmar vid årets början var 35st vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 34 st.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat tre nya andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter valda på årsstämma:

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

Revisor

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

Föreningens fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Villkor	Belopp
Handelsbanken 233701	0,89 %	3 mån rörligt	6 321 263
Handelsbanken 217974	0,94%	3 mån rörligt	<u>4 034 656</u>
Totalt			10 355 919

Föreningen har amorterat 75 400 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

Föreningen har under året målat om och bytt belysning i trapphus och hissar och gjort en uppdatering av underhållsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 244	1 218	1 210	1 230
Resultat efter finansiella poster	-242	1 143	-954	-102
Soliditet (%)	60,3	60,7	57,7	59,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg	Reparations- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 606 016	200 000	1 281 072	-1 798 474	1 143 325	16 431 939
Disposition av föregående års resultat:			108 597	1 034 728	-1 143 325	0
Årets resultat					-242 225	-242 225
Belopp vid årets utgång	15 606 016	200 000	1 389 669	-763 746	-242 225	16 189 714

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-763 746
årets förlust	-242 225
	-1 005 971

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 597
i ny räkning överföres	-1 114 568
	-1 005 971

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 244 028	1 218 381
Övriga rörelseintäkter		0	1 024 290
Summa rörelseintäkter		1 244 028	2 242 671
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-306 765	-73 922
Driftskostnader	3	-570 449	-492 689
Administrationskostnader	4	-163 852	-111 245
Fastighetsskatt		-47 383	-46 573
Avskrivningar enligt plan		-272 181	-272 181
Fastighetsförsäkringar		-26 936	-25 572
Summa rörelsekostnader		-1 387 566	-1 022 182
Rörelseresultat		-143 538	1 220 489
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 687	-77 164
Summa finansiella poster		-98 687	-77 164
Resultat efter finansiella poster		-242 225	1 143 325
Resultat före skatt		-242 225	1 143 325
Årets resultat		-242 225	1 143 325

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	24 698 646	24 970 827
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 698 646	24 970 827

Summa anläggningstillgångar

24 698 646

24 970 827

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		7 230	0
Övriga fordringar		171	1 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 744	17 449
Summa kortfristiga fordringar		28 145	19 020

Kassa och bank

Kassa och bank		2 106 692	2 059 904
Summa kassa och bank		2 106 692	2 059 904

Summa omsättningstillgångar

2 134 837

2 078 924

SUMMA TILLGÅNGAR

26 833 483

27 049 751

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

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	1 389 669	1 281 072
Summa bundet eget kapital	16 995 685	16 887 088

Fritt eget kapital

Reservfond	200 000	200 000
Balanserat resultat	-763 746	-1 798 474
Årets resultat	-242 225	1 143 325
Summa fritt eget kapital	-805 971	-455 149
Summa eget kapital	16 189 714	16 431 939

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	10 355 919	10 431 319
Summa långfristiga skulder	10 355 919	10 431 319

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	81 900	19 980
Skatteskulder	3 911	3 728
Övriga skulder	34 423	32 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 616	130 081
Summa kortfristiga skulder	287 850	186 493

9

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 833 483

27 049 751

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.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 007 460	1 003 338
Fastighetsskatt	7 992	7 992
Hyror bostäder	78 192	77 050
Hyror lokaler	120 036	103 509
Kabel-TV & bredband	26 568	26 486
Öresutjämning	-2	5
Övriga intäkter	3 782	0
	1 244 028	1 218 380

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	53 083	51 768
Städning	45 058	46 047
Besiktningsskostnader	3 079	5 544
El	32 724	43 481
Fjärrvärme	237 249	204 962
Vatten	57 768	51 355
Sophämtning	62 017	55 014
Kabel-TV/Internetkommunikation	34 586	34 133
Trädgårdsskötsel	44 885	384
	570 449	492 688

Not 4 Administrationskostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	20 001	20 000
Sociala avgifter	4 847	2 042
Revisionsarvoden	32 094	18 570
Redovisningstjänster Brain	59 562	44 917
Konsultarvode Brain	21 883	13 038
Konsultarvode övrigt	14 887	0
Bankkostnader	2 810	1 366
Medlems- och föreningsavgifter	4 900	4 850
Övrigt	2 244	6 462
	163 228	111 245

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden:

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad (inkl. lagfart)	19 407 542	19 407 542
Anskaffningsvärde mark (inkl. lagfart)	4 952 458	4 952 458
Reparationsfond	200 000	200 000
Föreningsbildning	306 250	306 250
Fönsterrenovering 2008	1 233 928	1 233 928
VA-installationer/byte 2010	1 369 608	1 369 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 469 786	27 469 786
Ingående avskrivningar	-2 498 959	-2 226 778
Årets avskrivningar	-272 181	-272 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 771 140	-2 498 959
Utgående redovisat värde	24 698 646	24 970 827
Taxeringsvärden byggnader	20 362 000	20 362 000
Taxeringsvärden mark	15 837 000	15 837 000
	36 199 000	36 199 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 889	208 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 889	208 889
Ingående avskrivningar	-208 889	-208 889
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 889	-208 889
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 067	8 803
Förutbetald kabel-TV-avgift Com Hem	11 678	8 646
	20 745	17 449

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken).

	2021-12-31	2020-12-31
Lånenr.		
Handelsbanken 233701	6 321 263	6 396 663
Handelsbanken 217974	4 034 656	4 034 656
	10 355 919	10 431 319

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror & årsavgifter	103 141	101 509
Upplupen ränta lån	4 410	4 553
Övriga upplupna kostnader	60 065	24 019
	167 616	130 081

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
	12 350 000	12 350 000

Underskrifter

Stockholm 2022-____ - ____

Robert Salerian
Ordförande

Helena Löhr

Erika Segebrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-____ - ____

Richard Nygren
Revisor