

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2038.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Joanna Theresa Leblanc	Ordförande
Lars Peter Marklund	Kassör
Lars Per Daniel Almkvist	Ledamot
Ernst Erik Johannes Brodin	Ledamot
Klara Elin Johanna Denckert	Ledamot
Pär Marcus Eriksson	Ledamot
Ulf Torsten Sandström	Ledamot

Per Thomas Näslund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall HB
Ing-Gun Ljungström	Suppleant Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall HB

Valberedning

Lisa Lundahl
Björn Westerholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

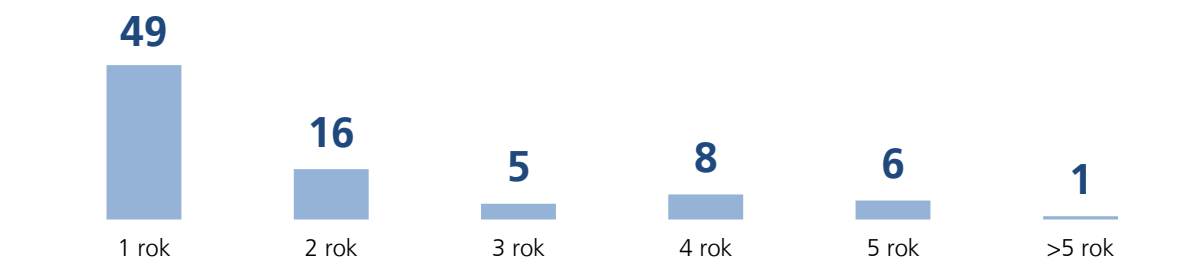
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 597 m², varav 4 585 m² utgör lägenhetsyta och 5 012 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor (2001)	160 m ²	2021-12-31
Garage för medlemmar i föreningens regi	1 096 m ²	
Kontor (2006)	159 m ²	2020-10-31
Garage (2010)	996 m ²	2020-12-31
Garage (2015)	1 080 m ²	2021-09-30
Dagverksamhet (2012)	440 m ²	2022-09-30
Kontor (2009)	98 m ²	2022-11-14
Kontor/butik (2016)	185 m ²	2022-12-31
Lager (2017)	173 m ²	2020-06-30
Kontor (2007)	148 m ²	2022-06-30
Nodrum	10 m ²	2036-12-31
Verkstad och Lager (2019)	368 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK & fläktnoveringar	2018	
Fasad mot innergårdarna	2018 - 2019	
Byte/reparation av horisontell avloppsstam under nedre garaget.	2017 - 2018	
Målning av fönster	2012	
Byte av ett ventilationsaggregat	2012	Till de nybyggda lägenheterna och två lokaler. Bortkoppling av uppvärmning av mellangarage
Målning av trapphus	2011	
Fibernät 100 mbit	2011	
Byggt 4 nya lägenheter	2011	
Byte av värmecentral	2011 - 2012	
Nya entréer	2011	Nya kodlås med porttelefoni
Nya fönster mot Dalagatan	2010	
Uppgradering och driftsättning av takvärme	2010	Klart
Omläggning av tak	2007	Klart
Elsystem byte i hela fastigheten	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Klart gjordes inom ramen för stambytet
Stamrenovering	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergårdarna	2020 - 2021	Översyn av ytskikt och eventuell borttagning av Lanterniner.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Adamsberg

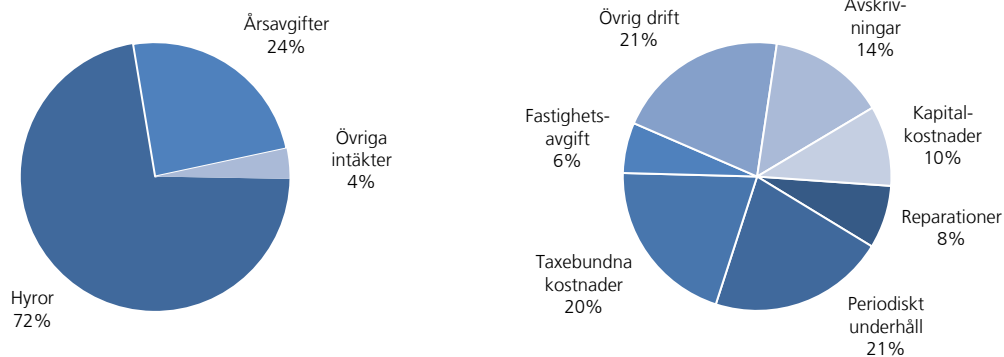
Föreningens ekonomi

Den stora kostnaden under året har varit fasadrenoveringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 411 540	7 116 068
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 822 154	6 767 070
Finansiella intäkter	1 134	1 559
Minskning kortfristiga fordringar	102 921	317 919
Kapitaltillskott	5 563 932	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 643 204
	12 490 141	10 729 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 351 493	7 830 290
Finansiella kostnader	674 482	859 909
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 829 428	3 744 081
Minskning av kortfristiga skulder	4 082 209	0
	12 937 612	12 434 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 964 069	5 411 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-447 471	-1 704 528

*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 1 377 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdesår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygget av balkonger och fasadrenoveringen mot innergården färdigställdes.

Frågan om innergårdarnas ytskikt, lanterniner och uteplatser har utretts och projektering inletts.

Föreningen lanserade en ny hemsida och ett digitalt nyhetsbrev för medlemmar.
Adressen är densamma: berget12.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	369	370	370	370
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 173	1 152	1 014	1 155
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 057	16 057	16 057	16 057
Elkostnad/m ² totalyta	42	46	37	32
Värmekostnad/m ² totalyta	86	87	87	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	10	10	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	90	106	132
Soliditet (%)	56	53	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-184	-2 826	-208	706
Nettoomsättning (tkr)	6 782	6 737	6 115	6 644

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 585 m² bostäder och 5 012 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	91 388 616	0	0	91 388 616
Upplåtelseavgifter	13 316 502	0	0	13 316 502
Kapitaltillskott	5 563 932	5 563 932	0	0
Fond för yttre underhåll	742 200	742 200	-2 294 188	2 294 188
S:a bundet eget kapital	111 011 250	6 306 132	-2 294 188	106 999 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 586 806	-742 200	-531 882	-15 312 724
Årets resultat	-184 400	-184 400	2 826 070	-2 826 070
S:a ansamlad förlust	-16 771 206	-926 600	2 294 188	-18 138 794
S:a eget kapital	94 240 044	5 379 532	0	88 860 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-184 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 844 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-742 200
summa balanserat resultat	-16 771 206
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	742 200
att i ny räkning överförs	-16 029 006

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 782 294	6 736 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 860	30 545
Summa rörelseintäkter		6 822 154	6 767 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 546 600	-6 457 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 264	-962 986
Personalkostnader	Not 6	-419 629	-410 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-981 713	-904 500
Summa rörelsekostnader		-6 333 205	-8 734 790
RÖRELSERESULTAT		488 948	-1 967 720
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 134	1 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 482	-859 909
Summa finansiella poster		-673 348	-858 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 400	-2 826 070
ÅRETS RESULTAT		-184 400	-2 826 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	162 609 783	156 969 216
Pågående byggnation	Not 9	0	3 788 807
Inventarier	Not 10	4 718	8 762
Summa materiella anläggningstillgångar		162 614 501	160 766 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 614 501	160 766 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 824	152 043
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 062 244	5 484 417
Summa kortfristiga fordringar		5 086 068	5 636 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 086 068	5 636 460
SUMMA TILLGÅNGAR		167 700 569	166 403 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 705 118	104 705 118
Kapitaltillskott		5 563 932	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	742 200	2 294 188
Summa bundet eget kapital		111 011 250	106 999 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 586 806	-15 312 724
Årets resultat		-184 400	-2 826 070
Summa fritt eget kapital		-16 771 206	-18 138 794
SUMMA EGET KAPITAL		94 240 044	88 860 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	72 000 000	72 000 000
Summa långfristiga skulder		72 000 000	72 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		206 753	1 150 071
Övriga skulder		410 909	3 700 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	842 862	692 443
Summa kortfristiga skulder		1 460 524	5 542 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 700 569	166 403 246

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	25-100	25-100
Balkonger	50	0
Inventarier	5-10	5-10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 656 068	1 659 812
Hyror bostäder	118 395	118 395
Hyror lokaler momspliktiga	3 127 911	2 965 000
Hyror lokaler	1 259 738	1 342 760
Hyror garage moms	54 000	59 000
Hyror parkering	13 500	27 000
Hyror garage	344 700	356 600
Bredbandsintäkter	194 400	194 400
Värmeintäkter	13 515	13 515
Öresutjämning	67	42
	6 782 294	6 736 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	38 760	0
Övriga intäkter	1 100	30 545
	39 860	30 545

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 168	53 197
	Fastighetsskötsel beställning	54 342	62 358
	Snöröjning/sandning	24 462	28 834
	Städning entreprenad	72 729	72 643
	Städning enligt beställning	2 933	1 058
	Mattvätt/Hyrmattor	8 801	9 207
	Sotning	0	20 032
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	65 058
	Hissbesiktning	13 343	6 087
	Bevakning	3 451	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 943
	Sophantering	10 128	0
	Gård	0	809
	Serviceavtal	37 075	34 396
	Förbrukningsmateriel	14 340	13 068
	Teleport/hissanläggning	4 223	7 751
	Störningsjour och larm	8 776	7 467
	Brandskydd	21 226	16 409
		330 996	402 314
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 102	0
	Brf Lägenheter	7 682	6 304
	Lokaler	20 261	50 310
	Tvättstuga	5 990	2 455
	Entré/trapphus	21 706	2 960
	Lås	16 355	41 492
	VVS	19 490	140 217
	Värmeanläggning/undercentral	6 702	10 837
	Ventilation	210 583	116 995
	Elinstallationer	4 885	6 445
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 597	18 085
	Hiss	28 986	6 498
	Fasad	65 944	0
	Fönster	0	21 904
	Balkonger/altaner	0	2 875
	Garage/parkering	4 415	24 972
	Skador/klotter/skadegörelse	79 506	6 458
	Vattenskada	12 135	0
		529 337	458 808
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	167 521	0
	Lokaler	0	136 911
	Entré/trapphus	20 331	18 280
	VVS	0	1 234 825
	Ventilation	360 143	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	18 588
	Tak	0	242 226
	Fasad	920 769	1 625 091
	Mark/gård/utemiljö	13 941	2 614
	Garage/parkering	0	55 938
		1 482 704	3 334 474

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	402 862	436 949
	Värme	826 852	835 791
	Vatten	85 474	100 759
	Sophämtning/renhållning	103 273	110 002
		1 418 460	1 483 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	163 605	155 815
	Kabel-TV	23 081	22 605
	Bredband	175 937	176 935
		362 623	355 355
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	422 480	422 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 546 600	6 457 231
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	5 604
	Tele- och datakommunikation	25 250	11 780
	Juridiska åtgärder	69 742	8 369
	Inkassering avgift/hyra	4 250	4 190
	Hysesförluster	0	486 458
	Befarade förluster	49 424	
	Revisionsarvode extern revisor	10 223	10 223
	Föreningskostnader	6 393	0
	Förvaltningsarvode	142 681	138 310
	Administration	4 921	31 364
	Korttidsinventarier	8 721	0
	Konsultarvode	63 657	266 689
		385 264	962 986
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	325 500	313 600
	Sociala kostnader	94 129	96 473
		419 629	410 073
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	624 799	624 799
	Förbättringar	352 870	275 657
	Inventarier	4 044	4 044
		981 713	904 500

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 745 552	170 745 552
	Nyanskaffningar	6 618 235	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 363 788	170 745 552
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 776 336	-12 875 880
	Årets avskrivningar enligt plan	-977 669	-900 456
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 754 005	-13 776 336
	Planenligt restvärde vid årets slut	162 609 783	156 969 216
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 695 109	84 695 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 600 000	116 000 000
	Taxeringsvärde mark	122 800 000	82 600 000
		247 400 000	198 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	162 000 000
	Lokaler	36 400 000	36 600 000
		247 400 000	198 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 788 807
		0	3 788 807
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 641	221 641
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	221 641	221 641
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 879	-208 835
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 044	-4 044
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-216 923	-212 879
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 718	8 762

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 790	3 792
	Skattefordran	69 385	69 085
	Klientmedel hos SBC	4 964 069	5 411 540
	Fordringar	25 000	0
		5 062 244	5 484 417

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 294 188	2 797 992
	Reservering enligt stadgar	742 200	595 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 294 188	-1 099 604
	Vid årets slut	742 200	2 294 188

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	19 000 000	19 000 000	2021-09-30
	Swedbank	0,848 %	18 000 000	18 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,848 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,848 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		72 000 000	72 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			72 000 000	72 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	82 100	0
	Sociala avgifter	25 800	0
	Ränta	48 711	47 896
	Avgifter och hyror	686 251	644 547
		842 862	692 443

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projekteringen av innergårdarnas ytskikt, lanterniner och uteplatser har fortgått.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/14 2020



Joanna Theresa Leblanc
Ordförande



Lars Peter Marklund
Kassör



Lars Per Daniel Almkvist
Ledamot



Ernst Erik Johannes Brodin
Ledamot



Klara Elin Johanna Denckert
Ledamot



Pär Marcus Eriksson
Ledamot



Ulf Torsten Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/14 2020



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Berget 12
org nr 769606-1758

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Berget 12 för 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Berget 12:s finansiella
ställning per den 31 december 2019.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den ansamlade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-04-23



Lars Ljungström

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE