



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berget 12



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Marcus Eriksson	Ordförande
Per Almkvist	Ledamot
Peter Marklund	Ledamot
Hendrik Notmeijer	Ledamot

Per Thomas Näslund	Suppleant
Fredrik Werner C Vögeli Törnell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ernst Brodin
Tom Rafstedt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-19. Extra stämma med anledning av soprumsbyggnation (genomfördes via poströstning).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

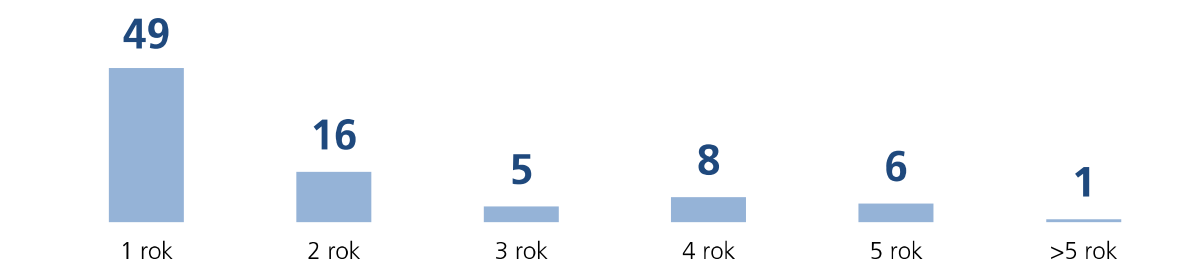
Värdeåret är 2009.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor (2001)	160 m ²	2024-12-31
Medlemsgarage	1 096 m ²	
Kontor (2006)	159 m ²	2026-01-31
Garage (2010)	910 m ²	
Garage (2015)	1 080 m ²	2022-09-30
Dagverksamhet (2012)	440 m ²	2022-09-30
Kontor (2009)	98 m ²	2022-11-14
Kontor (2016)	185 m ²	2022-12-31
Lager (2017)	173 m ²	2022-12-31
Kontor (2007)	148 m ²	2022-06-30
Nodrum	10 m ²	2036-12-31
Verkstad och lager (2019)	368 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt kylaggregat	2021	Betjänar lokal 2007, 2009 och 2012
Uppgraderat brandskydd i trapphus	2021	Brandsläckare på varje våningsplan
Ny torktumlare tvättstuga 1	2021	
Uppbyggnad av nytt gårdsbjälklag	2021	
Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter	2021	Försäljning av lgh 18 och 45
Installation av varvtalsregulator till lägenhetsventilation	2021	För lägenheter på Kammakargatan 70; lägre ljudnivå och strömförbrukning
Anläggning av innergårdsterrasser	2021	
Installation av rörelsesensorer i tvättstugor, cykelrum och nedre garage	2021	För styrning av belysning
Ny belysning i övre garage	2021	LED-armaturer av lysrörstyp
Uppdelning av elanläggningar	2021	Hyreslokaler låg tidigare på samma anläggning som fastighetsdelen
Ny utomhusbelysning	2021	Utanför garageportar
Ny nödbelysning i utrymningstrappa från innergård	2021	Rörelseaktiverade LED-armaturer
Ny garageport	2020	Kammakargatan 70, höger port
Uppgradering av fibernät	2020	1000/1000 Mbit/s
Uppgradering av passersystem	2020	Övergång till helt nyckelfritt system
Nya branddörrar	2020	I anslutning till garage och förråd
Rivning av gårdsbjälklag	2020	
Installation av ladd-boxar i garage	2020	3 aktiva och 3 förberedda för installation
Nya lokaldörrar	2020	Säkerhetsdörrar LSC RC3
Installation av digital tvättstugebokning	2020	Electrolux Vision
Uppförande av balkonger mot innergårdarna	2019	
Nytt ventilationsaggregat	2019	För lokal 2016 och 2017
Uppgradering av taksäkerhet	2018	
OVK	2018	
Fasadrenovering mot innergårdarna	2018 - 2019	
Ny horisontell avloppsstam	2017 - 2018	I nedre garage
Injustering av värmesystem	2012	
Nytt ventilationsaggregat	2012	För lokal 2001 och 2005 samt lgh 82-85
Nya tvättmaskiner	2012	Två maskiner i vardera tvättstuga
Målning av fönster	2012	
Nya entréer	2011	
Ny värmecentral	2011 - 2012	
Målning av trapphus	2011	
Ombyggnad av lokal till lägenheter	2011	Fyra nya lägenheter på Dalagatan 6B, -1tr
Installation av fibernät	2011	100/100 Mbit/s
Uppgradering av takvärme	2010	
Nya fönster mot Dalagatan	2010	
Renovering av tvättstugor	2008	
Omläggning av tak	2007	
Stamrenovering	2006 - 2007	
Nya elstigar	2006 - 2007	
Badrumsrenovering	2006 - 2007	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byggnation av barnvagnsrum	2022	Ytskiktsrenovering av tidigare soprum på Kammakargatan 70 entréplan som görs om till barnvagnsrum
Ny belysning i nedre garage	2022	Byte till LED-armaturer av lysrörstyp
Ny belysning i trapphus	2022	Byte till rörelseaktiverade LED-armaturer
Byggnation av nytt soprum	2022	Från tre soprum till ett stort, med full sortering (inkl matavfall)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Trappstädning	Smart Trappstädning
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra
Service av garageportar	Hörmann
Service av hissar	Hissgruppen
Besiktning av hissar och garageportar	Kiwa
Sophämtning	LL-Bolagen
Service av tvättutrustning	AT Drift
Takskottning	DB Tak
Service och underhåll av värmecentral	AB Energiekonomi
Service av kylaggregat	Klimatkonsult
TV grundutbud	Tele2
Fibernät och IP-telefoni	Bahnhof

Föreningens ekonomi

I början på 2021 tog vi upp ytterligare ett lån på 10 miljoner för att finansiera bytet av bjälklag.

Under året har vi sålt de två hyresrätter som blivit tillgängliga. Vilket har gett ett kapitaltillskott på knappt 6 miljoner.

Vi hade ett lån som löpte ut under hösten som vi lagt om. Övriga lån har omförhandlats. Samtliga lån är nu kopplade till 3-månaders Stibor.

- Lånet hos SHB/Stadshypotek med 0,35% marginal och räntegolv.

- Lånen hos Swedbank med 0,30% räntemarginal.

Med det låga ränteläget som varit under 2021 och början av 2022 har vi alltså låga räntekostnader, men är förstås exponerade mot framtida räntehöjningar.

Årets (och förra årets) stora negativa resultat kommer från de stora renoveringsprojekten, de räknas bokföringsmässigt som underhåll och därför tas kostnaderna direkt och skrivs alltså inte av över ett antal år.

Pengarna från ombildandet av två hyreslägenheter till bostadsrätter och försäljning av dem, blir ett kapitaltillskott och påverkar inte resultatet.

Vid årets slut hade vi en stor kassa och har därför gjort en amortering på 7 miljoner i februari 2022.

Vi gör ett negativt resultat men om vi exkluderar den engångskostnad för innegården, så gör vi ett positivt resultat

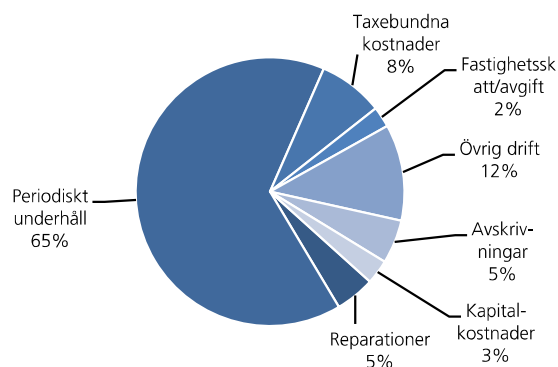
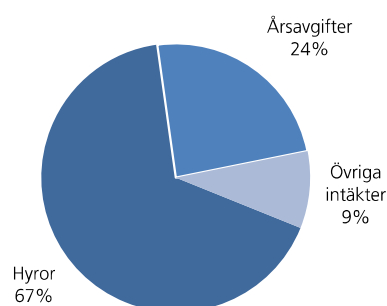
Vi har sett i slutet av 2021 och början av 2022 att inflationen kraftigt ökar och detta kommer troligtvis resultera i räntehöjningar under 2022. Om vår nuvarande räntesats ökar från 0,35% till 0,70% skulle det innebära att våra årliga räntekostnader ökar med 280 000 Sek.

Det är därför viktigt att föreningen är återhållsam med icke absolut nödvändiga investeringar/renoveringar. Den högre inflationen kommer troligtvis innebära höjda kostnader från våra befintliga leverantörer samt att vi drabbas kraftigt av de chockhöjda energikostnaderna på marknaden. Det blir därför en stor utmaning att hålla kostnadsnivåerna på en stabil nivå under 2022. Det är viktigt att vi amorterar så mycket som möjligt för att begränsa konsekvenserna från eventuella räntehöjningar samt skaffa säkerhetskapital för oförutsetta andra kostnadshöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 302 671	4 964 069
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 606 928	7 271 890
Finansiella intäkter	990	385
Minskning kortfristiga fordringar	257 349	0
Medlemsinsatser	6 380 000	0
Ökning av långfristiga skulder	10 000 000	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 013 015
	24 245 267	14 285 290
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 058 962	12 739 410
Finansiella kostnader	574 945	730 660
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-45 000	108 750
Ökning av kortfristiga fordringar	0	367 867
Minskning av kortfristiga skulder	1 864 902	0
	20 453 810	13 946 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 094 129	5 302 671
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 791 457	338 603

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 upptogs mycket tid och energi av genomförandet av bjälklagsrenoveringen av innergårdarna och den efterföljande anläggningen av ytskikt och terrasser.

Utöver detta gjordes en grundlig genomgång av föreningens avtal gällande drift och service, där ett antal nya avtal tecknades - både med befintliga och nya leverantörer.

Vi har också fortsatt lagt tid på att förbättra interna rutiner och gjort en genomlysning av både regler och rutiner för ombyggnader, andrahandsuthyrningar och nya medlemmar och kan nu säga att vi känner oss trygga med hur det ser ut och sköts.

Dessutom har vi förbättrat hanteringen av vårt medlemsgarage och har nu även bra flyt och rutiner i det arbetet och garaget nyttjas idag mer effektivt än tidigare, vilket lett till både bättre intäkter och attraktivare situation för befintliga och nya medlemmar.

Till sist har vi fortsatt utveckla föreningens hemsida (berget12.se) för att förenkla och effektivisera vår kommunikation med både medlemmar, hyresgäster, mäklare och andra intressenter. Här skulle vi idag vilja säga att vi har en av de mest kompletta och utförliga hemsidorna av likvärdiga bostadsrättsföreningar i hela Sverige.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelser under året: 13 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	408	387	369	370
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 230	1 258	1 173	1 152
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 402	17 172	16 057	16 057
Elkostnad/m ² totalyta	51	32	42	46
Värmekostnad/m ² totalyta	82	78	86	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	9	9	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	76	70	90
Soliditet (%)	48	52	56	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 066	-7 235	-184	-2 826
Nettoomsättning (tkr)	7 110	7 155	6 782	6 737

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	92 615 351	1 226 735	0	91 388 616
Upplåtelseavgifter	18 469 767	5 153 265	0	13 316 502
Kapitaltillskott	5 563 932	0	0	5 563 932
Fond för yttre underhåll	742 400	742 200	-742 000	742 200
S:a bundet eget kapital	117 391 450	7 122 200	-742 000	111 011 250
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-24 006 066	-742 200	-6 492 660	-16 771 206
Årets resultat	-12 065 859	-12 065 859	7 234 660	-7 234 660
S:a ansamlad förlust	-36 071 925	-12 808 059	742 000	-24 005 866
S:a eget kapital	81 319 525	-5 685 859	0	87 005 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 065 859
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 263 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-742 200
summa balanserat resultat	-36 071 925

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

742 400
-35 329 525

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 110 230	7 154 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	496 698	116 915
Summa rörelseintäkter		7 606 928	7 271 890

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-16 396 275	-11 546 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 298 597	-797 579
Personalkostnader	Not 6	-364 090	-395 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 039 870	-1 036 865
Summa rörelsekostnader		-19 098 832	-13 776 275

RÖRELSERESULTAT

-11 491 904 **-6 504 385**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	990	385
Räntekostnader och liknande resultatposter	-574 945	-730 660
Summa finansiella poster	-573 955	-730 275

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-12 065 859 **-7 234 660**

ÅRETS RESULTAT

-12 065 859 **-7 234 660**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	160 601 516	161 576 962
Pågående byggnation	Not 9	0	108 750
Inventarier	Not 10	0	674
Summa materiella anläggningstillgångar		160 601 516	161 686 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 601 516	161 686 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		185 487	158 489
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	9 141 159	5 634 048
Summa kortfristiga fordringar		9 326 646	5 792 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 326 646	5 792 537
SUMMA TILLGÅNGAR		169 928 162	167 478 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 085 118	104 705 118
Kapitaltillskott		5 563 932	5 563 932
Fond för yttre underhåll	Not 12	742 400	742 200
Summa bundet eget kapital		117 391 450	111 011 250
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 006 066	-16 771 206
Årets resultat		-12 065 859	-7 234 660
Summa ansamlad förlust		-36 071 925	-24 005 866
SUMMA EGET KAPITAL		81 319 525	87 005 384
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	87 000 000	77 000 000
Leverantörsskulder		777 967	2 207 008
Övriga skulder		263 677	237 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	566 992	1 028 853
Summa kortfristiga skulder		88 608 637	80 473 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 928 162	167 478 923

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	22-100	22-100
Balkonger	50	50
Inventarier	5-10	5-10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 827 680	1 736 799
Hyror bostäder	57 617	118 395
Hyror lokaler momspliktiga	3 312 703	3 319 814
Hyror lokaler	1 352 398	1 394 865
Hyror garage moms	51 750	85 250
Hyror parkering	294 360	0
Hyror garage	4 950	304 725
Bredbandsintäkter	196 360	193 744
Hysesrabatt	-38 342	-49 700
Värmeintäkter	13 515	13 515
Avgift andrahandsuthyrning	37 204	37 518
Öresutjämning	35	51
	7 110 230	7 154 975

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	492 596	0
	Fakturerade kostnader moms	0	29 600
	Extra statligt stöd	0	23 980
	Försäkringsersättning	0	55 218
	Övriga intäkter	4 102	8 117
		496 698	116 915

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 344	53 743
	Fastighetsskötsel beställning	40 423	64 781
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 686	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 487	0
	Snöröjning/sandning	34 985	9 340
	Städning entreprenad	60 772	104 519
	Städning enligt beställning	10 724	5 177
	Mattvätt/Hyrmattor	5 772	6 015
	Sotning	0	17 010
	Hissbesiktning	12 865	5 666
	Bevakning	0	3 451
	Gemensamma utrymmen	20 979	9 368
	Garage/parkering	0	55 719
	Gård	1 925	7 364
	Serviceavtal	16 674	36 231
	Förbrukningsmateriel	14 713	10 635
	Teleport/hissanläggning	5 398	5 398
	Störningsjour och larm	5 809	0
	Brandskydd	73 218	22 055
	Fordon	0	231
		373 773	416 701
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	67 877	22 615
	Brf Lägenheter	34 719	2 648
	Lokaler	50 460	31 033
	Tvättstuga	76 934	16 610
	Entré/trapphus	84 185	9 176
	Lås	18 208	56 679
	Installationer	36 247	0
	VVS	46 354	37 200
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 230
	Ventilation	26 152	150 055
	Elinstallationer	270 912	6 742
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 234	0
	Bredband	0	16 210
	Hiss	27 356	25 326
	Tak	47 935	0
	Fönster	14 257	3 345
	Balkonger/altaner	1 249	0
	Garage/parkering	123 433	31 601
	Skador/klotter/skadegörelse	5 871	8 700
	Vattenskada	668	48 322
		944 048	482 491

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	465 393
	Lokaler	0	53 200
	Entré/trapphus	0	154 536
	Ventilation	0	175 037
	Mark/gård/utemiljö	12 807 199	7 677 631
	Garage/parkering	0	59 249
		12 807 199	8 585 046
	Taxebundna kostnader		
	El	491 170	308 937
	Värme	791 235	747 100
	Vatten	105 531	87 141
	Sophämtning/renhållning	148 115	126 175
	Grovsopor	0	3 716
		1 536 052	1 273 069
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	141 005	175 033
	Självrisk	0	23 600
	Kabel-TV	23 731	23 374
	Bredband	82 451	81 653
		247 187	303 660
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	488 015	485 465
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 396 275	11 546 433

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	124	368
	Tele- och datakommunikation	25 033	24 052
	Juridiska åtgärder	97 848	94 744
	Inkassering avgift/hyra	8 020	9 000
	Hyresförluster	1 959	49 424
	Befarade förluster	405 268	-49 424
	Revisionsarvode extern revisor	10 223	10 223
	Föreningskostnader	418	407
	Förvaltningsarvode	176 714	144 912
	Administration	133 720	16 128
	Korttidsinventarier	37 356	0
	Konsultarvode	394 253	490 164
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 660	7 580
		1 298 597	797 579

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	289 148	307 000
	Sociala kostnader	74 942	88 398
		364 090	395 398

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	624 799	624 799
	Förbättringar	414 397	408 022
	Inventarier	674	4 044
		1 039 870	1 036 865
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 363 788	177 363 788
	Nyanskaffningar	63 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 427 537	177 363 788
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 786 826	-14 754 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 039 196	-1 032 821
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 826 021	-15 786 826
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 601 516	161 576 962
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 695 109	84 695 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 600 000	124 600 000
	Taxeringsvärde mark	122 800 000	122 800 000
		247 400 000	247 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	36 400 000	36 400 000
		247 400 000	247 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	0	108 750
		0	108 750
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-220 967	-216 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-674	-4 044
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-221 641	-220 967
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	674

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		35 502	44 715
Skattefordran		3 850	6 400
Momsavräkning		0	280 262
Klientmedel hos SBC		8 043 676	5 302 671
Räntekonto hos SBC		1 050 453	0
Avräkning övrigt		7 678	0
		9 141 159	5 634 048

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		742 200	742 200
Reservering enligt stadgar		742 200	742 200
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-742 000	-742 200
Vid årets slut		742 400	742 200

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,560 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
Swedbank	0,560 %	18 000 000	18 000 000	Rörligt
Swedbank	0,560 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
Swedbank	0,560 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
Swedbank	0,188 %	10 000 000	0	Rörligt
Handelsbanken	0,350 %	19 000 000	19 000 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		87 000 000	77 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 000 000	-77 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		87 000 000	83 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	87 447	82 100
	Sociala avgifter	27 476	25 800
	Ränta	2 893	47 655
	Avgifter och hyror	444 423	873 298
	Elinstallationer	4 753	0
		566 992	1 028 853

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större planerade renoveringskostnader finns ej.

Vid årsskiftet finns stora fordringar gällande lokalhyresgäster och tvist pågår.
Efter årets slut har förlikningsavtal slutits.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Marcus Eriksson
Ordförande

Per Almkvist
Ledamot

Peter Marklund
Ledamot

Hendrik Notmeijer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021.

*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 2021.

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 revisionssed 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 förlust
och den tidigare ansamlade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2022-05

Lars Ljungström

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	1 836 000	1 827 680	1 825 000
Hyror bostäder	42 000	57 617	118 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 828 000	3 312 703	3 000 000
Hyror lokaler	1 398 000	1 352 398	1 200 000
Hyror garage moms	0	51 750	74 000
Hyror parkering	423 000	294 360	0
Hyror garage	0	4 950	370 000
Bredbandsintäkter	196 000	196 360	194 000
Hyresrabatt	0	-38 342	0
Värmeintäkter	13 000	13 515	13 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	37 204	0
Öresutjämning	0	35	0
Fakturerade kostnader	0	492 596	0
Övriga intäkter	0	4 102	0
	6 736 000	7 606 928	6 794 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-56 000	-55 344	-58 000
Fastighetsskötsel beställning	-61 000	-40 423	-47 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-12 686	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 487	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-34 985	-30 000
Städning entreprenad	-109 000	-60 772	-74 000
Städning enligt beställning	-4 000	-10 724	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-5 772	-10 000
Sotning	-18 000	0	-20 000
Hissbesiktning	-6 000	-12 865	-14 000
Bevakning	-4 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-20 979	-2 000
Garage/parkering	-19 000	0	0
Sopphantering	-4 000	0	-4 000
Gård	-3 000	-1 925	-1 000
Serviceavtal	-38 000	-16 674	-39 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-14 713	-13 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 398	-5 000
Störningsjour och larm	-6 000	-5 809	-6 000
Brandskydd	-23 000	-73 218	-23 000
	-412 000	-373 773	-352 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-471 000	-67 877	-432 000
Brf Lägenheter	0	-34 719	0
Lokaler	0	-50 460	0
Tvättstuga	0	-76 934	0
Entré/trapphus	0	-84 185	0
Lås	0	-18 208	0
Installationer	0	-36 247	0
VVS	0	-46 354	0
Ventilation	0	-26 152	0
Elinstallationer	0	-270 912	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 234	0
Hiss	0	-27 356	0
Tak	0	-47 935	0
Fönster	0	-14 257	0
Balkonger/altaner	0	-1 249	0
Garage/parkering	0	-123 433	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 871	0
Vattenskada	0	-668	0
	-471 000	-944 048	-432 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	100 000	0	0
Lokaler	100 000	0	0
Ventilation	100 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 807 199	0
	300 000	-12 807 199	0
Taxebundna kostnader			
El	-322 000	-491 170	-420 000
Värme	-778 000	-791 235	-861 000
Vatten	-88 000	-105 531	-86 000
Sophämtning/renhållning	-132 000	-148 115	-108 000
Grovsopor	-4 000	0	0
	-1 324 000	-1 536 052	-1 475 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-183 000	-141 005	-178 000
Kabel-TV	-25 000	-23 731	-25 000
Bredband	-85 000	-82 451	-85 000
	-293 000	-247 187	-288 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-486 000	-488 015	-485 500
	-486 000	-488 015	-485 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-124	0
Tele- och datakommunikation	-26 000	-25 033	-27 000
Juridiska åtgärder	0	-97 848	0
Inkassering avgift/hyra	0	-8 020	0
Hysesförluster	0	-1 959	0
Befarade förluster	0	-405 268	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 223	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-418	-7 000
Förvaltningsarvode	-153 000	-176 714	-150 000
Administration	-18 000	-133 720	-17 000
Korttidsinventarier	0	-37 356	0
Konsultarvode	0	-394 253	-250 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 660	0
	-218 000	-1 298 597	-462 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-318 000	-285 600	-318 000
Övriga arvoden	0	-3 548	0
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-74 942	-100 000
	-418 000	-364 090	-418 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-625 000	-624 799	-625 000
Förbättringar	-415 000	-414 397	-409 000
Inventarier	0	-674	-5 000
	-1 040 000	-1 039 870	-1 039 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 362 000	-19 098 832	-4 951 500
RÖRELSERESULTAT	2 374 000	-11 491 904	1 842 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	537	0
Låneräntor	-800 000	-573 374	-800 000
Övriga räntekostnader	0	-36	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 535	0
	-800 000	-573 955	-800 000
RESULTAT	1 574 000	-12 065 859	1 042 500

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se