

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2024.
- 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 att höjas 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

Charlotte Brattin	Ordförande
Christian Jonsson	Ledamot
Johan Lundström	Ledamot
Qaisar Mahmood	Ledamot
Peter Marklund	Ledamot

Joakim Carlson	Suppleant
Thomas Näslund	Suppleant
Fredrik Vögeli Törnell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

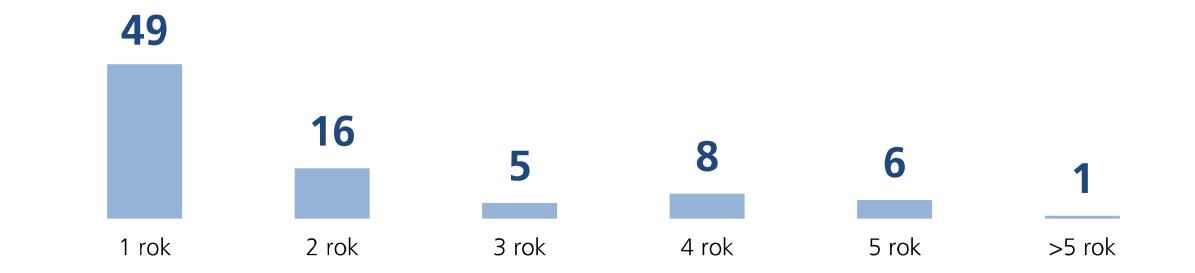
Värdeåret är 2009.

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)	905 m ²	2026-04-30
Garage (2015)	1 080 m ²	2023-09-30
Dagverksamhet (2012)	440 m ²	2027-10-01
Kontor (2009)	98 m ²	2025-12-31
Kontor (2016)	185 m ²	2025-12-31
Lager (2017)	173 m ²	2025-12-31
Kontor (2007)	148 m ²	2025-07-31
Nodrum	10 m ²	2036-12-31
Garage (2019)	368 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-24.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny belysning i trapphus	2022	Byte till rörelseaktiverade LED-armaturer
Ny nödbelysning i utrymningstrappa från innergård	2021	Rörelseaktiverade LED-armaturer
Uppgraderat brandskydd i trapphus	2021	Brandsläckare på varje våningsplan
Installation av varvtalsregulator till lägenhetsventilation	2021	För lägenheter på Kammakargatan 70; lägre ljudnivå och strömförbrukning
Uppbyggnad av nytt gårdsbjälklag	2021	
Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter	2021	Försäljning av lgh 18 och 45
Ny torktumlare tvättstuga 1	2021	
Anläggning av innergårdsterrasser	2021	
Installation av rörelsesensorer i tvättstugor, cykelrum och nedre garage	2021	För styrning av belysning
Nytt kylaggregat	2021	Betjäna lokal 2007, 2009 och 2012
Uppdelning av elanläggningar	2021	Hyreslokaler låg tidigare på samma anläggning som fastighetselen
Ny utomhusbelysning	2021	Utanför garageportar
Ny belysning i övre garage	2021	LED-armaturer av lysrörstyp
Installation av ladd-boxar i garage	2020	3 aktiva och 3 förberedda för installation
Ny garageport	2020	Kammakargatan 70, höger port
Nya branddörrar	2020	I anslutning till garage och förråd
Nya lokaldörrar	2020	Säkerhetsdörrar LSC RC3
Installation av digital tvättstugebokning	2020	Electrolux Vision
Uppgradering av passersystem	2020	Övergång till helt nyckelfritt system
Uppgradering av fibernät	2020	1000/1000 Mbit/s
Rivning av gårdsbjälklag	2020	
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
Nya tvättmaskiner	2012	Två maskiner i vardera tvättstuga
Injustering av värmesystem	2012	
Målning av fönster	2012	
Nytt ventilationsaggregat	2012	För lokal 2001 och 2005 samt lgh 82-85
Målning av trapphus	2011	
Nya entréer	2011	
Ombyggnad av lokal till lägenheter	2011	Fyra nya lägenheter på Dalagatan 6B, -1tr
Installation av fibernät	2011	100/100 Mbit/s
Ny värmecentral	2011 - 2012	
Uppgradering av takvärme	2010	
Nya fönster mot Dalagatan	2010	
Renovering av tvättstugor	2008	
Omläggning av tak	2007	
Nya elstigar	2006 - 2007	
Stamrenovering	2006 - 2007	
Badrumsrenovering	2006 - 2007	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Slamsugning brunnar	2023	Slamsugning av brunnar på Piskbalkonger
Lagning puts-skador fastighet	2023	
Säkerhets besiktning Taksäkerhet	2023	
Brandskydds kontroll Eldstäder	2023	
Byggnation av nytt soprum	Pausat	Från tre soprum till ett stort, med full sortering (inkl matavfall)
Ny belysning i nedre garage	Pausat	Byte till LED-armaturer av lysrörstyp
Byggnation av barnvagnsrum	Pausat	Ytskiktsrenovering av tidigare soprum på Kammakargatan 70 entréplan som görs om till barnvagnsrum

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

2022 har inneburit stora utmaningar för föreningens ekonomi. Det allmänna ekonomiska läget med kraftigt stigande inflation och stigande energipriser tillsammans med föreningens tidigare strategi att enbart ha rörliga räntor har ökat pressen på ekonomin. För att snabbt möta det ökade kostnadsläget beslutade den nya styrelsen om att öka avgiften med 50% från den 1/10 2022. Fokus har i övrigt vara att dra ned på kostnader och avvakta med investeringar som inte är nödvändiga. En konsekvens av detta är att föreningen inte påbörjat byggnationen av nytt soprum.

Åtgärderna har snabbt stärkt föreningens ekonomi. Bortsett från innergårdsprojektet 2021 minskade kostnaderna med 19% under 2022. Kassaflödet har stärkts och likviditeten förbättrats. Föreningens ekonomi är nu bättre rustat för att möta det ökade kostnadsläget.

Föreningen hade vid årsskiftet en likviditetsbuffert om 5 MSEK som säkerställer likviditeten för 2023. Inflationen fortsätter dock att öka och vi kommer inte se den fulla effekten av stigande räntor förrän under innevarande år. Föreningens räntor har ökat från ca 0,35% till ca 3,5%. Föreningen behöver därför fortsatt ha fokus på att undvika onödiga kostnader. Styrelsen har beslutat om en ny räntepolicy som kommer att implementeras succesivt. Fullt genomfört kommer det innebära mer stabila räntekostnader över tid.

Styrelsen förväntar sig att kostnadsläget stabiliserar sig under senare hälften av 2023. När så sker bör amorteringsplan upprättas för att på sikt minska skuldsättningen.

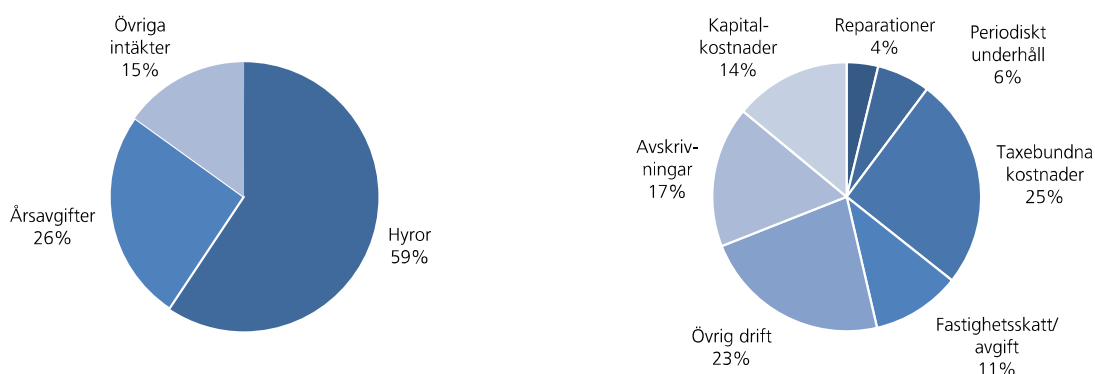
I dagsläget ser föreningen inget behov av avgiftsökningar under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 094 129	5 302 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 136 216	7 606 928
Finansiella intäkter	5 163	990
Minskning kortfristiga fordringar	213 639	257 349
Medlemsinsatser	0	6 380 000
Ökning av långfristiga skulder	0	10 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	209 702	0
	8 564 720	24 245 267
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 215 609	18 058 962
Finansiella kostnader	852 613	574 945
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-45 000
Minskning av långfristiga skulder	7 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 864 902
	12 068 222	20 453 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 590 627	9 094 129
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 503 502	3 791 457

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny ledbelysning med rörelsesensorer har installerats i samtliga trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelser under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	464	408	387	369
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 095	1 230	1 258	1 173
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 841	19 402	17 172	16 057
Elkostnad/m ² totalyta	50	51	32	42
Värmekostnad/m ² totalyta	82	82	78	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	60	76	70
Soliditet (%)	50	48	52	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 034	-12 066	-7 235	-184
Nettoomsättning (tkr)	7 099	7 110	7 155	6 782

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	0	0	92 615 351
Upplåtelseavgifter	18 469 767	0	0	18 469 767
Kapitaltillskott	5 563 932	0	0	5 563 932
Fond för yttre underhåll	1 060 200	1 060 200	-742 400	742 400
S:a bundet eget kapital	117 709 250	1 060 200	-742 400	117 391 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 389 725	-1 060 200	-11 323 459	-24 006 066
Årets resultat	2 033 962	2 033 962	12 065 859	-12 065 859
S:a fritt eget kapital	-34 355 763	973 762	742 400	-36 071 925
S:a eget kapital	83 353 487	2 033 962	0	81 319 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 033 962
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 329 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 060 200
summa balanserat resultat	-34 355 763

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

396 668
-33 959 095

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 099 051	7 110 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 037 165	496 698
Summa rörelseintäkter		8 136 216	7 606 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 354 613	-16 396 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-593 370	-1 298 597
Personalkostnader	Not 6	-267 626	-364 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 039 196	-1 039 870
Summa rörelsekostnader		-5 254 804	-19 098 832
RÖRELSERESULTAT		2 881 412	-11 491 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 163	990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 613	-574 945
Summa finansiella poster		-847 450	-573 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 033 962	-12 065 859
ÅRETS RESULTAT		2 033 962	-12 065 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	159 562 320	160 601 516
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		159 562 320	160 601 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 562 320	160 601 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-26 820	185 487
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 636 325	9 141 159
Summa kortfristiga fordringar		5 609 505	9 326 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 609 505	9 326 646
SUMMA TILLGÅNGAR		165 171 826	169 928 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 085 118	111 085 118
Kapitaltillskott		5 563 932	5 563 932
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 060 200	742 400
Summa bundet eget kapital		117 709 250	117 391 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 389 725	-24 006 066
Årets resultat		2 033 962	-12 065 859
Summa fritt eget kapital		-34 355 763	-36 071 925
SUMMA EGET KAPITAL		83 353 487	81 319 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	80 000 000	87 000 000
Leverantörsskulder		188 428	777 967
Skatteskulder		161 250	0
Övriga skulder		440 257	263 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 028 403	566 992
Summa kortfristiga skulder		81 818 338	88 608 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 171 826	169 928 162

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	22-100	22-100
Balkonger	50	50
Inventarier	5-10	5-10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 080 480	1 827 680
Hyror bostäder	42 895	57 617
Hyror lokaler momspliktiga	2 928 491	3 312 703
Hyror lokaler	1 233 051	1 352 398
Hyror garage moms	66 000	51 750
Hyror parkering	306 045	294 360
Hyror garage	219 050	4 950
Hyror förråd	35 000	0
Bredbandsintäkter	197 320	196 360
Hysesrabatt	-99 705	-38 342
Elintäkter moms	1 000	0
Värmeintäkter	-2 253	13 515
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Avgift andrahandsuthyrning	69 666	37 204
Öresutjämning	34	35
	7 099 051	7 110 230

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	636 599	492 596
	Fakturerade kostnader moms	7 400	0
	Försäkringsersättning	75 940	0
	Övriga intäkter	317 226	4 102
		1 037 165	496 698
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	55 344
	Fastighetsskötsel beställning	14 483	40 423
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 686
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 487
	Snöröjning/sandning	19 149	34 985
	Städning entreprenad	86 908	60 772
	Städning enligt beställning	2 425	10 724
	Mattvätt/Hyrmattor	5 939	5 772
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 175	0
	Hissbesiktning	5 901	12 865
	Gemensamma utrymmen	1 186	20 979
	Gård	0	1 925
	Serviceavtal	19 822	16 674
	Förbrukningsmateriel	6 521	14 713
	Teleport/hissanläggning	5 398	5 398
	Störningsjour och larm	20 995	5 809
	Brandskydd	34 042	73 218
		259 943	373 773
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	67 877
	Brf Lägenheter	0	34 719
	Lokaler	14 664	50 460
	Tvättstuga	15 404	76 934
	Entré/trapphus	87 162	84 185
	Lås	8 974	18 208
	Installationer	0	36 247
	VVS	8 678	46 354
	Ventilation	9 137	26 152
	Elinstallationer	13 092	270 912
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 234
	Bredband	4 463	0
	Hiss	27 712	27 356
	Tak	0	47 935
	Fönster	0	14 257
	Balkonger/altaner	0	1 249
	Garage/parkering	32 642	123 433
	Skador/klotter/skadegörelse	4 683	5 871
	Vattenskada	0	668
		226 611	944 048

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Periodiskt underhåll		
	Lås	43 657	0
	Elinstallationer	273 011	0
	Mark/gård/utemiljö	80 000	12 807 199
		396 668	12 807 199
	Taxebundna kostnader		
	El	484 273	491 170
	Värme	789 979	791 235
	Vatten	113 947	105 531
	Sophämtning/renhållning	170 438	148 115
		1 558 637	1 536 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	150 875	141 005
	Kabel-TV	25 243	23 731
	Bredband	83 521	82 451
		259 639	247 187
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	653 115	488 015
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 354 613	16 396 275

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	124
	Tele- och datakommunikation	24 499	25 033
	Juridiska åtgärder	148 926	97 848
	Inkassering avgift/hyra	9 549	8 020
	Hysesförluster	113 601	1 959
	Befarade förluster	-132 531	405 268
	Revisionsarvode extern revisor	10 223	10 223
	Föreningskostnader	2 605	418
	Förvaltningsarvode	225 297	176 714
	Administration	33 882	133 720
	Korttidsinventarier	0	37 356
	Konsultarvode	149 549	394 253
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 770	7 660
		593 370	1 298 597

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	206 374	289 148
	Sociala kostnader	61 252	74 942
		267 626	364 090

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	624 799	624 799
	Förbättringar	414 397	414 397
	Inventarier	0	674
		1 039 196	1 039 870
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 427 537	177 363 788
	Nyanskaffningar	0	63 750
	Utgående anskaffningsvärde	177 427 537	177 427 537
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 826 021	-15 786 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 039 196	-1 039 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 865 217	-16 826 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 562 320	160 601 516
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 695 109	84 695 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 000 000	124 600 000
	Taxeringsvärde mark	182 400 000	122 800 000
		353 400 000	247 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	301 000 000	211 000 000
	Lokaler	52 400 000	36 400 000
		353 400 000	247 400 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-221 641	-220 967
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-674
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-221 641	-221 641
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	34 980	35 502
Skattefordran	0	3 850
Momsavräkning	7 678	0
Klientmedel hos SBC	4 535 990	8 043 676
Fordringar kreditfakturer	3 040	0
Räntekonto hos SBC	1 054 637	1 050 453
Avräkning övrigt	0	7 678
	5 636 325	9 141 159

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	742 400	742 200
Reservering enligt stadgar	1 060 200	742 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-742 400	-742 000
Vid årets slut	1 060 200	742 400

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	87 447
Sociala avgifter	0	27 476
Ränta	183 584	2 893
Avgifter och hyror	24 714	444 423
Elinstallationer	0	4 753
a o h	820 105	0
	1 028 403	566 992

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt kärl för matavfallssortering, dessa kommer att placeras i de två nuvarande soprummen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Charlotte Brattin
Ordförande

Christian Jonsson
Ledamot

Johan Lundström
Ledamot

Qaisar Mahmood
Ledamot

Peter Marklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022.

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 2022.

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 resultat och den tidigare ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2023-05

Lars Ljungström

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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