



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Berget 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 84 bostadsrätter om totalt 4 585 kvm och 13 lokaler om 5 363 kvm.

Byggnadernas totalyta är 9948 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Robert Lundström	Ordförande
Peter Marklund	Styrelseledamot
Christian Jonsson	Styrelseledamot
Elin Lidia Elisabeth Hunger	Styrelseledamot
Qaisar Mahmood	Styrelseledamot
Yang Sook Charlotte Brattin	Styrelseledamot
Fredrik Vögeli Törnell	Suppleant
Per Thomas Näslund	Suppleant

## Valberedning

Ernst Brodin  
Tom Rafstedt

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Lars Ljungström    Extern revisor    Bokföringsgruppen i Åre HB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering ventilation lokaler  
Ny laddinfrastruktur för elbilar i medlemsgarage (18st)
- 2022** ● Ny belysning i trapphus - Byte till rörelseaktiverade LED-armaturer
- 2021** ● Installation av rörelsesensorer i tvättstugor, cykelrum och nedre garage - För styrning av belysning  
Nytt kylaggregat - Betjäna lokal 2007, 2009 och 2012  
Uppgraderat brandskydd i trapphus - Brandsläckare på varje våningsplan  
Anläggning av innergårdsterrasser  
Ny belysning i övre garage - LED-armaturer av lysrörstyp  
Ny utomhusbelysning - Utanför garageportar  
Uppdelning av elanläggningar - Hyreslokaler låg tidigare på samma anläggning som fastighetselen  
Installation av varvtalsregulator till lägenhetsventilation - För lägenheter på Kammakargatan 70;  
lägre ljudnivå och strömförbrukning  
Ny nödbelysning i utrymningstrappa från innergård - Rörelseaktiverade LED-armaturer  
Ny torktumlare tvättstuga 1  
Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter - Försäljning av lgh 18 och 45  
Uppbyggnad av nytt gårdsbjälklag
- 2020** ● Uppgradering av fibernät - 1000/1000 Mbit/s  
Installation av digital tvättstugebokning - Electrolux Vision  
Nya lokaldörrar - Säkerhetsdörrar LSC RC3  
Uppgradering av passersystem - Övergång till helt nyckelfritt system  
Installation av ladd-boxar i garage - 3 aktiva och 3 förberedda för installation  
Ny garageport - Kammakargatan 70, höger port  
Nya branddörrar - I anslutning till garage och förråd  
Rivning av gårdsbjälklag

- 2019** ● Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2016 och 2017  
Uppförande av balkonger mot innergårdarna
- 2018-2019** ● Fasadenovering mot innergårdarna
- 2018** ● Uppgradering av taksäkerhet  
OVK
- 2017-2018** ● Ny horisontell avloppsstam - I nedre garage
- 2012** ● Nya tvättmaskiner - Två maskiner i vardera tvättstuga  
Injustering av värmesystem  
Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2001 och 2005 samt lgh 82-85  
Målning av fönster
- 2011-2012** ● Ny värmecentral
- 2011** ● Nya entréer  
Målning av trapphus  
Installation av fibernät - 100/100 Mbit/s  
Ombyggnad av lokal till lägenheter - Fyra nya lägenheter på Dalagatan 6B, -1tr
- 2010** ● Nya fönster mot Dalagatan  
Uppgradering av takvärme
- 2008** ● Renovering av tvättstugor
- 2007** ● Omläggning av tak
- 2006-2007** ● Stamrenovering  
Badrumsrenovering  
Nya elstigar

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Spolning av avloppsstammar  
Byte av en av föreningens hissar  
OVK  
Lagning av putsskador  
Byte av brandspjäll

### **Avtal med leverantörer**

Fastighetsskötsel      SBC  
Ekonomisk förvaltning    SBC

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Föreningens lån amorterades med 3 Mkr under 2023

I december band föreningen 2 lån

- 19 Mkr löper till 2028-12-21 med en ränta om 3,29%

- 18 Mkr löper till 2026-12-22 med en ränta om 3,19%

Övriga lån har idag rörlig ränta per 2023-12-31 var räntan för dessa lån 4,33%

Medlemsavgifterna var oförändrade under 2023.

Av föreningens totalyta avser ca 5000 kvm lokaler och garage som hyrs ut till externa hyresgäster. Under 2023 uppgick intäkterna från externa hyresgäster till mer än 60% av föreningens totala intäkter. Belåning per boyta kan därför ge en missvisande bild i jämförelse med föreningar som inte har externa hyresintäkter. Belåning per totalyta är därför ett bättre mått av föreningens skuldsättning.

Skuldsättning per boyta uppgår till 16 794 kr/kvm

Skuldsättning per totalyta uppgår till 7 740 kr/kvm

Föreningen höjde i oktober 2022 avgifterna med 50% för kunna hantera ökade räntekostnader. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2024.

Föreningens likviditet är god och uppgick per årsskiftet till ca 5,7 Mkr. Medel för samtliga underhållsåtgärder för 2024 finns avsatta på konto. Föreningens bankkonto redovisas under övriga fordringar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 155 431	7 099 051	7 110 230	7 154 975
Resultat efter fin. poster	2 135 509	2 033 962	-12 065 859	-7 234 660
Soliditet (%)	52	50	48	52
Yttre fond	1 723 732	1 060 200	742 400	742 200
Taxeringsvärde	353 400 000	353 400 000	247 400 000	247 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 931	17 590	19 402	17 172
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 740	8 042	8 745	7 740
Sparande per kvm totalyta, kr	327	349	179	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	49	49	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	79	80	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	11	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	140	140	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	25,88	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	92 615 351	-	-	92 615 351
Upplåtelseavgifter	18 469 767	-	-	18 469 767
Fond, yttre underhåll	1 060 200	-396 668	1 060 200	1 723 732
Kapitaltillskott	5 563 932	-	-	5 563 932
Balanserat resultat	-36 389 725	2 430 630	-1 060 200	-35 019 295
Årets resultat	2 033 962	-2 033 962	2 135 509	2 135 509
<b>Eget kapital</b>	<b>83 353 487</b>	<b>0</b>	<b>2 135 509</b>	<b>85 488 996</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 959 095
Årets resultat	2 135 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 060 200
<b>Totalt</b>	<b>-32 883 786</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	77 483
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-32 806 303</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 155 431	7 099 051
Övriga rörelseintäkter	3	-211 122	1 037 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 944 309</b>	<b>8 136 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 104 883	-3 354 613
Övriga externa kostnader	9	-341 704	-593 370
Personalkostnader	10	-358 843	-267 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 188	-1 039 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 844 618</b>	<b>-5 254 804</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 099 690</b>	<b>2 881 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 984 584	-852 613
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 403	5 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 964 181</b>	<b>-847 450</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 135 509</b>	<b>2 033 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 135 509</b>	<b>2 033 962</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	158 523 132	159 562 320
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	348 653	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 871 785</b>	<b>159 562 320</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>158 871 785</b>	<b>159 562 320</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		236 863	-26 820
Övriga fordringar	15	5 846 400	5 636 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 083 263</b>	<b>5 609 505</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 083 263</b>	<b>5 609 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 955 048</b>	<b>165 171 826</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 649 050	116 649 050
Fond för yttre underhåll		1 723 732	1 060 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 372 782</b>	<b>117 709 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 019 295	-36 389 725
Årets resultat		2 135 509	2 033 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 883 786</b>	<b>-34 355 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 488 996</b>	<b>83 353 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 000 000	80 000 000
Leverantörsskulder		231 146	188 428
Skatteskulder		283 735	161 250
Övriga kortfristiga skulder		443 829	440 257
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 507 342	1 028 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 466 052</b>	<b>81 818 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 955 048</b>	<b>165 171 826</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 099 690</b>	<b>2 881 412</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 039 188	1 039 196
	<b>6 138 878</b>	<b>3 920 607</b>
Erhållen ränta	20 403	5 163
Erlagd ränta	-3 158 149	-671 922
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 001 132</b>	<b>3 253 849</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-371 729	213 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	821 278	29 011
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 450 682</b>	<b>3 496 498</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-348 653	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-348 653</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 000 000	-7 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-7 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>102 029</b>	<b>-3 503 502</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 590 627</b>	<b>9 094 129</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 692 656</b>	<b>5 590 627</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Berget 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 - 2,03 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 778 744	2 080 480
Hysesintäkter bostäder	42 900	42 895
Hysesintäkter lokaler	2 146 680	1 233 051
Hysesintäkter lokaler, moms	3 627 426	2 928 491
Hysesintäkter garage	568 955	219 050
Hysesintäkter garage, moms	66 000	66 000
Hysesintäkter p-plats	31 320	306 045
Hysesintäkter förråd	28 750	35 000
Hysesintäkter förråd, moms	12 000	0
Deb. fastighetsskatt	56 596	0
Deb. fastighetsskatt, moms	153 172	0
Bredband	196 800	197 320
Bredband moms	1 920	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-54 600	-99 705
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	400	0
El, moms	3 000	1 000
Uppvärmning	0	-2 253
Dröjsmålsränta	5 149	0
Pantsättningsavgift	8 400	21 977
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	31 508	69 666
Vidarefakturerade kostnader, moms	442 433	0
Öres- och kronutjämnning	-0	34
<b>Summa</b>	<b>10 155 431</b>	<b>7 099 051</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	643 999
Elstöd	79 396	0
Övriga intäkter	-290 518	317 226
Försäkringsersättning	0	75 940
<b>Summa</b>	<b>-211 122</b>	<b>1 037 165</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel utöver avtal	21 016	14 483
Larm och bevakning	0	20 995
Städning enligt avtal	91 514	86 908
Städning utöver avtal	0	2 425
Hissbesiktning	6 189	5 901
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 175
Brandskydd	21 837	34 042
Gemensamma utrymmen	1 824	6 584
Sophantering	2 843	0
Snöröjning/sandning	33 930	19 149
Serviceavtal	37 739	19 822
Mattvätt/Hyrmattor	5 765	5 939
Förbrukningsmaterial	5 483	6 521
<b>Summa</b>	<b>228 138</b>	<b>259 943</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	1 853	14 664
Tvättstuga	1 269	15 404
Trapphus/port/entr	0	87 162
Dörrar och lås/porttele	40 809	8 974
VVS	2 020	8 678
Ventilation	8 756	9 137
Elinstallationer	7 039	13 092
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 463
Hissar	231 698	27 712
Garage/parkering	0	32 642
Skador/klotter/skadegörelse	9 756	4 683
<b>Summa</b>	<b>303 202</b>	<b>226 611</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	43 657
Ventilation	77 483	0
Elinstallationer	0	273 011
Mark/gård/utemiljö	0	80 000
<b>Summa</b>	<b>77 483</b>	<b>396 668</b>



### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	332 417	484 273
Uppvärmning	883 342	789 979
Vatten	140 301	113 947
Sophämtning/renhållning	196 485	170 438
<b>Summa</b>	<b>1 552 546</b>	<b>1 558 637</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	173 506	150 875
Kabel-TV	27 577	25 243
Bredband	83 367	83 521
Fastighetsskatt	659 065	653 115
<b>Summa</b>	<b>943 515</b>	<b>912 754</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	498	0
Tele- och datakommunikation	18 259	24 499
Juridiska åtgärder	0	148 926
Inkassokostnader	2 493	9 549
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	113 601
Befarade förluster	0	-132 531
Övriga förluster	7 678	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 156	10 223
Föreningskostnader	437	2 605
Förvaltningsarvode enl avtal	230 215	225 297
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	6 300	0
Administration	34 476	33 882
Konsultkostnader	18 170	149 549
Bostadsrätterna Sverige	7 770	7 770
<b>Summa</b>	<b>341 704</b>	<b>593 370</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	273 051	203 959
Övriga arvoden	0	2 415
Arbetsgivaravgifter	85 792	61 252
<b>Summa</b>	<b>358 843</b>	<b>267 626</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 984 382	852 602
Dröjsmålsränta	202	0
Övriga räntekostnader	0	11
<b>Summa</b>	<b>2 984 584</b>	<b>852 613</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	177 427 537	177 427 537
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>177 427 537</b>	<b>177 427 537</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 865 217	-16 826 021
Årets avskrivning	-1 039 188	-1 039 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 904 405</b>	<b>-17 865 217</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>158 523 132</b>	<b>159 562 320</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 695 109</i>	<i>84 695 109</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	182 400 000	182 400 000
<b>Summa</b>	<b>353 400 000</b>	<b>353 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	221 641	221 641
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>221 641</b>	<b>221 641</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-221 641	-221 641
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-221 641</b>	<b>-221 641</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	348 653	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>348 653</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	153 744	34 980
Momsavräkning	0	7 678
Klientmedel	0	4 535 990
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 040
Transaktionskonto	4 624 482	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 637
<b>Summa</b>	<b>5 846 400</b>	<b>5 636 325</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	Lånet löst	0,00 %	0	3 000 000
Swedbank	2028-12-21	3,29 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,19 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	Rörligt	4,33 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	Rörligt	4,33 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	Rörligt	4,33 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>77 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
Varav kortfristig del			58 000 000	80 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	10 019	183 584
Uppl kostnad arvoden	152 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 915	0
Förutbet hyror/avgifter	1 296 908	844 819
<b>Summa</b>	<b>1 507 342</b>	<b>1 028 403</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

78 000 000

2022-12-31

87 000 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har hyrt ut ytterligare 2 garageplatser till en extern hyresgäst. Föreningen har tecknat avtal om utökad yta för en hyresgäst.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Christian Jonsson  
Styrelseledamot

---

Elin Lidia Elisabeth Hunger  
Styrelseledamot

---

Johan Robert Lundström  
Ordförande

---

Peter Marklund  
Styrelseledamot

---

Qaisar Mahmood  
Styrelseledamot

---

Yang Sook Charlotte Brattin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lars Ljungström  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 11:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 14:40

DOCUMENT ID:

H1Q\_hWlhxA

ENVELOPE ID:

rJZuhWx2eA-H1Q\_hWlhxA

DOCUMENT NAME:

Brf Berget 12, 769606-1758 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. QAISAR MAHMOOD qaisar@berget12.se	Signed Authenticated	16.04.2024 14:41 16.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/16) IP: 213.88.151.140
2. JOHAN ROBERT LUNDSTRÖM johan@berget12.se	Signed Authenticated	19.04.2024 22:32 19.04.2024 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/12) IP: 2.248.115.48
3. Elin Lidia Elisabeth Hunger elin@berget12.se	Signed Authenticated	22.04.2024 19:11 22.04.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/27) IP: 212.116.92.113
4. Lars Peter Marklund peter@berget12.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:05 22.04.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 212.116.92.25
5. Christian Abhijit Jonsson christian@berget12.se	Signed Authenticated	23.04.2024 17:17 23.04.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/03) IP: 212.116.92.32
6. Yang Sook Charlotte Brattin lotta@berget12.se	Signed Authenticated	25.04.2024 11:19 25.04.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/27) IP: 146.247.189.2
7. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2024 11:25 25.04.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/15) IP: 95.194.117.162

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# 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 2023.

### *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 2023.

*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 2023.

### *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 ersättningskyldig 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 2024-04

Lars Ljungström



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2024 11:25

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 16.04.2024 14:40

DOCUMENT ID:  
B1Y2Wx2eR

ENVELOPE ID:  
H1M\_hbe3xC-B1Y2Wx2eR

DOCUMENT NAME:  
Berget 12 2023 rev.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2024 11:25 25.04.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/15) IP: 95.194.117.162

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed