



# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Berget

Org.nr 714000–0089

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-21.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:12 bebyggdes 1956-57 och föreningen har sitt säte/är belägen i Värmdö kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 64 lägenheter. Dessutom finns 41 garage. Föreningen är andelsägare i Gustavsbergs vägförening.

Lägenhetsfördelning:

64 st 3 rum och kök      Total bostadsyta: 4 064 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners genom SBC.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-28 bestått av:

Ordinarie	Veronika Eriksson	Ordförande
	Per Ericson	
	Pia Ferm	
	Björn Andersson	
	Magnus Asplund	

Suppleanter	Pia Melin
	Linda Ovemar
	Hans Sjöberg

Revisorer	
Ordinarie	Jessica Edling

Suppleant	Pernilla Hallerdal
-----------	--------------------

Valberedning

Claes Nylander                      Sammankallande  
Camilla Nilsson

Styrelsen har under året haft 12 (12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB ( fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av KM Förebyggande Skadetjänst och trappstädningen har ombesörjts av Gigarent.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

År 2000-2001	Har stamreovering gjorts på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC.
År 2006	Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomförts.
År 2007	Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta under.
År 2008	Översyn har gjorts av samtliga tak och byte av de tegelpannor som behövdes har gjorts.
År 2008	Samtliga fönster har bytts ut till isolerglas och alla fönsterbågar har bytts ut.
År 2009	Omdränering av grunden har gjorts på samtliga fastigheter har påbörjats år 2003 och avslutats i början av år 2009.
År 2010	Trapphusen målades om och då avslutades även bytet av garageportarnas paneler.
År 2010	Hösten 2010 påbörjades installation av fibernät för tv, bredband och ip-telefoni i fastigheterna.
År 2011	Ett fibernät för tv, bredband och ip-telefoni installerats i fastigheterna. Renovering av fläktsystemet för lägenheterna och byte av elcentralerna för den gemensamma fastighetselen har skett.
År 2012	Målning av garageportar.
År 2012	Takstegar.
År 2012	Injustering av ventilation i lägenheterna.
År 2013	Asfaltering.
År 2014	Nya gaveldörrar.
År 2014	Nya utemöbler.
År 2015	Nya källardörrar.
År 2015	Installation av avfuktare i tvättstuga.
År 2016	Tak
År 2018	Nedsläckning av analoga TV-nätet.
År 2018	Målning av garageportar
År 2018	Markarbeten samt justering kantsten.
År 2019	Installation kodlås.
År 2020	Byte ytterbelysning.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 106 557 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 166 594 kronor, vilket har ianspråktagits från yttre reparationsfonden.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (6) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 (1) st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 75 (76) st medlemmar.

### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2020.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 407	3 375	3 391	3 391
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-217	2	394
Soliditet (%)	10	9	11	11
Kassalikviditet (%)	355	266	363	351
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 300	3 658	3 538	3 125
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	770	770	770	770
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 670	1 735	1 800	1 864

**Förändring eget kapital**

	<b>Medlems - insatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	171 555	0	3 658 210	-2 816 323	-216 862
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			147 858	-147 858	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-505 758	505 758	
Balanseras i ny räkning				-216 862	216 862
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					37 868
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 555</b>	<b>0</b>	<b>3 300 310</b>	<b>-2 675 285</b>	<b>37 868</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 675 285
årets vinst	37 868
	<b>-2 637 417</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	147 858
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-166 594
i ny räkning överföres	-2 618 681
	<b>-2 637 417</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 406 915	3 375 167
Övriga rörelseintäkter		23 082	3 643
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 429 997</b>	<b>3 378 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 644 075	-2 865 733
Övriga externa kostnader	5	-166 399	-145 698
Personalkostnader	6	-62 853	-59 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 981	-362 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 236 307</b>	<b>-3 434 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 690</b>	<b>-55 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 944	-161 643
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 822</b>	<b>-161 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 868</b>	<b>-216 862</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 868</b>	<b>-216 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 868</b>	<b>-216 862</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 870 758	5 233 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 870 758</b>	<b>5 233 739</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 053</b>	<b>3 053</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 873 811</b>	<b>5 236 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		41 134	0
Övriga fordringar	8	8 348	3 653 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 961	101 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 443</b>	<b>3 754 884</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 276 849	2 118
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 276 849</b>	<b>2 118</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 453 292</b>	<b>3 757 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 327 103</b>	<b>8 993 794</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		3 300 310	3 658 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 471 865</b>	<b>3 829 765</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 675 285	-2 816 323
Årets resultat		37 868	-216 862
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 637 417</b>	<b>-3 033 185</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>834 448</b>	<b>796 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 521 177	6 785 177
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 521 177</b>	<b>6 785 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	264 000	264 000
Leverantörsskulder		125 259	622 844
Skatteskulder		8 532	8 612
Övriga skulder	12	111 440	114 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	462 247	402 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>971 478</b>	<b>1 412 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 327 103</b>	<b>8 993 794</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		193 689	-55 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		362 981	362 981
Erhållen ränta		122	156
Erlagd ränta		-155 944	-161 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>400 849</b>	<b>146 120</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-66 399	-11 395
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-440 559	474 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-106 109</b>	<b>609 436</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-264 000	-264 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-264 000</b>	<b>-264 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-370 109</b>	<b>345 436</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 651 077	3 305 641
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>3 280 967</b>	<b>3 651 077</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	288 663	260 608
Årsavgifter bostäder	3 130 380	3 130 380
Hysesbortfall ./.	-12 128	-15 821
Övriga ersättningar och intäkter	2 518	3 643
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 564	0
	<b>3 429 997</b>	<b>3 378 810</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	106 557	111 212
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	166 594	505 758
	<b>273 151</b>	<b>616 970</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	294 083	326 063
Besiktning / Serviceavtal	4 029	4 281
Yttre skötsel / Snöröjning	50 630	38 204
Fastighetsel	108 743	111 347
Uppvärmning	901 137	932 985
Vatten	268 912	260 888
Sophämtning	122 159	107 754
Fastighetsförsäkring	142 641	128 905
Självrisk/reparation försäkringsskador	109 224	2 808
Avgälder, arrenden och avgifter	54 720	51 840
Internet	212 330	184 699
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	102 316	98 988
	<b>2 370 924</b>	<b>2 248 762</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	10 975	12 855
Förvaltningsarvode	80 155	78 635
Övriga externa tjänster/kostnader	7 400	6 390
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 940	44 818
Revisionsarvoden	1 375	3 000
Överlåtelse/Pantsättningskostnad	20 554	0
	<b>166 399</b>	<b>145 698</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvoden	47 410	45 873
Lagstadgade sociala avgifter	15 443	13 900
	<b>62 853</b>	<b>59 773</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 239 515	11 239 515
Markanläggning	2 725 512	2 725 512
Ingående anskaffningsvärde mark	32 575	32 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 997 602</b>	<b>13 997 602</b>
Ingående avskrivningar	-8 763 863	-8 400 882
Årets avskrivningar	-362 981	-362 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 126 844</b>	<b>-8 763 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 870 758</b>	<b>5 233 739</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 086 000	33 086 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	<b>49 286 000</b>	<b>49 286 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avräkning skattekonto	4 230	4 236
Avräkningskonto Simpleko	4 118	3 648 958
	<b>8 348</b>	<b>3 653 194</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 384	57 254
Förutbetalda försäkringspremier	49 102	44 436
Förutbetalda arvoden Simpleko	20 475	0
	<b>126 961</b>	<b>101 690</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB, lån 16796123	1,68	Löpande	1 140 000	1 224 000
SBAB, lån 16796182	1,71	Löpande	680 000	728 000
SBAB, lån 16796190	1,68	Löpande	1 245 177	1 329 177
SBAB, lån 18938227	1,70	Löpande	720 000	768 000
SBAB, lån 27094155	2,75	2021-04-16	3 000 000	3 000 000
			<b>6 785 177</b>	<b>7 049 177</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-264 000	-264 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 465 177 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 484 000	9 484 000
	<b>9 484 000</b>	<b>9 484 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	1 698	1 560
Källskatter	14 155	13 761
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 500	13 900
Motkonto korrigerad utgående moms	0	-130
Inre reparationsfond	74 691	84 923
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	4 740	0
Avräkning ekonomisk förvaltning	1 656	0
	<b>111 440</b>	<b>114 014</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	285 382	258 389
Upplupna uppvärmningskostnader	118 160	124 429
Upplupna elavgifter	8 791	5 249
Beräknat arvode för revision	6 000	7 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 914	6 875
	<b>462 247</b>	<b>402 567</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	4 118	3 648 958
Banktillgodohavanden	3 276 849	2 118
	<b>3 280 967</b>	<b>3 651 076</b>

Gustavsberg den 20210326



Veronika Eriksson  
Ordförande



Magnus Asplund



Per Ericson

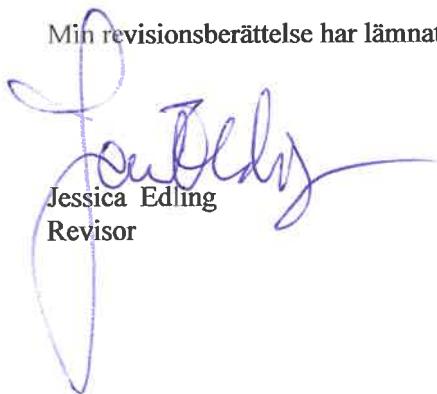
Pia Ferm



Björn Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Jessica Edling  
Revisor