

Årsredovisning 2021

BRF BERGET

714000-0089



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BERGET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1955-08-09. Föreningens gällande stadgar registrerades 2019-08-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:12, bebyggdes 1956-57. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 64 bostadsrätter om totalt 4 064 kvm. Dessutom finns 41 garage. Föreningen är andelsägare i Gustavsbergs vägförening.

Lägenhetsfördelning:

64 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners genom SBC.

Styrelsens sammansättning

Tia Ehrenroth	Ordförande
Magnus Asplund	Ledamot
Per Ericson	Ledamot
Camilla Nilsson	Ledamot
Linda Ovemar	Suppleant
Linus Franzén	Suppleant

Valberedning

Ann-Katrin Hedström och Dejan Jaric.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jessica Elding Revisor
Olle Rondin Supplent

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2000-2001	Stamreovering på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC
2006	Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomförts
2007	Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta
2008	Översyn har gjorts av samtliga tak och tegelpannor har bytts ut
2008	Alla fönsterbågar har bytts och alla fönster har bytts ut till isolerglas
2003-2009	Omdränering av grunden är klar på samtliga fastigheter
2010	Ommålning trapphus och byte av garageporternas paneler
2010-2011	Installation av fibernät för tv, bredband och ip-telefoni i fastigheterna
2011	Renovering av fläktsystemet för lägenheterna
2011	Byte av elcentraler för den gemensamma fastighetens el
2012	Målning av garageportar
2012	Takstegar
2012	Injustering av ventilation i lägenheterna
2013	Asfaltering
2014	Nya gaveldörrar
2014	Nya utemöbler
2015	Nya källardörrar
2015	Installation av avfuktare i tvättstuga
2016	Tak
2018	Nedsläckning av analoga TV-nätet
2018	Målning av garageportar
2018	Markarbeten samt justering kantsten
2019	Installation kodlås
2020	Byte ytterbelysning
2021	Stamspolning
2021	Fasadrenovering
2021	Byte belysning i trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	KM Förebyggare
Trappstädning	Gigarent

Övrig verksamhetsinformation

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 64 801 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 415 218 kronor. Kostnaden för fasadrenoveringen har ianspråktagits från yttre reparationsfond, resten har kostnadsförts.

Övriga uppgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2021.

Styrelsen har beviljat X st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2022= 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Det balanserade underskottet beror på direkt kostnadsfört arbete med takbyte till en kostnad av 3 707 661 kr under år 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 428 468	3 406 915	3 375 167	3 390 887
Resultat efter fin. poster	-515 922	37 868	-216 862	2 181
Soliditet, %	4	10	9	11
Yttre fond	3 281 574	3 300 310	3 658 210	3 537 963
Taxeringsvärde	49 286 000	49 286 000	49 286 000	41 321 000
Bostadsyta, kvm	4 064	4 064	4 064	4 064
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	770	770	770	770
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 603	1 670	1 735	1 800
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	2,25	2,25	2,25
Belåningsgrad, %	181,76	177,63	173,78	170,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	171 555	-	-	171 555
Fond, yttre underhåll	3 300 310	-	-18 736	3 281 574
Balanserat resultat	-2 675 285	37 868	18 736	-2 618 681
Årets resultat	37 868	-37 868	-515 922	-515 922
Eget kapital	834 448	0	-515 922	318 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 618 681
Årets resultat	-515 922
Totalt	<u>-3 134 603</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	147 858
Att från yttre fond i anspråk ta	-236 218
Balanseras i ny räkning	-3 046 243
	<u><u>-3 134 603</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 428 468	3 406 915
Rörelseintäkter		9 083	23 082
Summa rörelseintäkter		3 437 551	3 429 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 164 356	-2 644 075
Övriga externa kostnader	7	-250 439	-166 399
Personalkostnader	8	-56 352	-62 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 920	-362 981
Summa rörelsekostnader		-3 833 067	-3 236 308
RÖRELSERESULTAT		-395 517	193 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120 405	-155 944
Summa finansiella poster		-120 405	-155 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-515 922	37 868
ÅRETS RESULTAT		-515 922	37 868

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 583 332	3 819 828
Markanläggningar	11	925 506	1 050 930
Summa materiella anläggningstillgångar		4 508 838	4 870 758
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 053	3 053
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 053	3 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 511 891	4 873 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 164	41 134
Övriga fordringar	13	4 230	8 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 189	126 961
Summa kortfristiga fordringar		143 583	176 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 867 409	3 276 850
Summa kassa och bank		2 867 409	3 276 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 010 992	3 453 293
SUMMA TILLGÅNGAR		7 522 883	8 327 104

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 555	171 555
Fond för yttre underhåll		3 281 574	3 300 310
Summa bundet eget kapital		3 453 129	3 471 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 618 681	-2 675 285
Årets resultat		-515 922	37 868
Summa fritt eget kapital		-3 134 603	-2 637 417
SUMMA EGET KAPITAL		318 526	834 448
<i>Avsättningar</i>			
Inre fond		69 826	74 691
Summa avsättningar		69 826	74 691
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	6 238 537	6 521 177
Summa långfristiga skulder		6 238 537	6 521 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		274 560	264 000
Leverantörsskulder		111 521	125 259
Skatteskulder		4 437	8 532
Övriga kortfristiga skulder	17	33 200	36 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	472 276	462 247
Summa kortfristiga skulder		895 994	896 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 522 883	8 327 103

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 280 968	3 651 077
Resultat efter finansiella poster	-515 922	37 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	361 920	362 981
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-154 002	400 849
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 742	-66 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 353	-440 559
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-136 613	-106 109
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-4 865	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-272 080	-264 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-276 945	-264 000
Årets kassaflöde	-413 558	-370 109
Likvida medel vid årets slut	2 867 409	3 280 967

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Berget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader för 2014	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anl	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 6 513 097 kr till omförhandling under 2022. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 20,6%.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hyses-Avgiftsbortfall	0	-12 128
Hysesintäkter, p-platser	298 088	288 663
Pant-Överlåtelseavgifter	9 084	20 564
Årsavgifter, bostäder	3 130 380	3 130 380
Övriga intäkter	-1	2 518
Summa	3 437 551	3 429 997

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	3 416	4 029
Fastighetsskötsel	215 994	221 845
Löpande reparationer och underhåll	64 801	106 557
Reparation försäkringsskada	3 433	0
Städning	239 506	72 238
Yttre skötsel	155 420	50 630
Summa	682 569	455 298

Not 4, Planerat underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	415 218	166 594
Summa	415 218	166 594

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	126 832	108 743
Sophämtning	102 895	122 159
Uppvärmning	999 977	901 137
Vatten	317 894	268 912
Summa	1 547 598	1 400 951

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	209 761	212 331
Fastighetsförsäkringar	150 254	142 641
Fastighetsskatt	104 236	102 316
Samfällighetsavgift	54 720	54 720
Självrisker	0	109 224
Summa	518 971	621 232

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	81 900	80 155
Förbrukningsmaterial/inventarier	124 832	45 940
Pant-Överlåtelsekostnad	9 084	20 555
Revisionsarvoden	0	1 375
Övriga externa kostnader	12 028	7 400
Övriga förvaltningskostnader	22 596	10 975
Summa	250 439	166 399

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	13 472	15 443
Styrelsearvoden	42 880	47 410
Summa	56 352	62 853

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120 405	155 882
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	120 405	155 944

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 488 965	11 272 090
Omklassificering från markanläggning	0	216 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 488 965</u>	<u>11 488 965</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 669 137	-7 215 779
Årets avskrivning	-236 496	-453 358
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 905 633</u>	<u>-7 669 137</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 583 332</u>	<u>3 819 828</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 575	32 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 086 000	33 086 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
Summa	49 286 000	49 286 000
Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 508 637	2 725 512
Omklassificering till byggnad	0	-216 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 508 637</u>	<u>2 508 637</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 457 707	-1 331 209
Årets avskrivning	-125 424	-126 498
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 583 131</u>	<u>-1 457 707</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>925 506</u>	<u>1 050 930</u>
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Insats SBC	3 053	3 053
Summa	3 053	3 053

Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	4 118
Skattekonto	4 230	4 230
Summa	4 230	8 348

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	53 279	0
Försäkringspremier	50 574	49 102
Förvaltning	0	20 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 336	57 384
Summa	115 189	126 961

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB, 18938227	2022-02-21	1,67 %	672 000	720 000
SBAB, 16796123	2022-09-20	1,63 %	1 056 000	1 140 000
SBAB, 16796182	2022-11-09	1,56 %	632 000	680 000
SBAB, 16796190	2022-06-07	1,64 %	1 161 177	1 245 177
SBAB, 27094155	2022-04-19	1,56 %	2 991 920	3 000 000
Summa			6 513 097	6 785 177
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>274 560</i>	<i>264 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 140 297 kronor.

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 484 000	9 484 000
Summa	9 484 000	9 484 000

Not 17, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	12 862	14 155
Mervärdesskatt	2 046	1 698
Skuld till medlem	4 760	4 740
Sociala avgifter	13 472	14 500
Övriga kortfristiga skulder	60	1 656
Summa	33 200	36 749

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
El	13 856	8 791
Förutbetalda avgifter/hyror	285 902	285 382
Städning	9 000	0
Uppvärmning	153 530	118 160
Utgiftsräntor	105	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 883	43 914
Summa	472 276	462 247

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Gustavsberg, 2022-05-10

Ort och datum

Tia Ehrenroth

Tia Ehrenroth

Ordförande

Magnus Asplund

Magnus Asplund

Ledamot

Camilla Nilsson

Camilla Nilsson

Ledamot

Per Ericson

Per Ericson

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10

Jessica Elding

Jessica Elding

Revisor

Revisionsberättelse För Brf Berget

Orgnr: 714000-0089

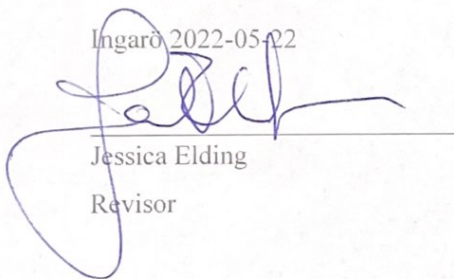
Verksamhetsåret 2021

Vid granskning av Brf Berget räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 21-01-01—21-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Bankkonto, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Ingaro 2022-05-22



Jessica Elding

Revisor