

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET

ÅRSREDOVISNING 2022



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pant avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET

789200-0816

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Berget med säte i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-07:

Mikael Holmén Ordförande

Anette Strandqvist Sekreterare

Christoffer Engblom Ledamot

Robert Fränberg Ledamot

Lena Holmén Ledamot

Patrik Ruthberg Suppleant

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB Ordinarie extern

Valberedning

Robert Fränberg Sammankallande

Christoffer Engblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lastaren 12	1954	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1953. Fastigheten är belägen på Klintgatan 16-18.

Byggnadernas totalyta är 1 868 kvadratmeter, varav 1 760 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 108 kvadratmeter lokalyta.

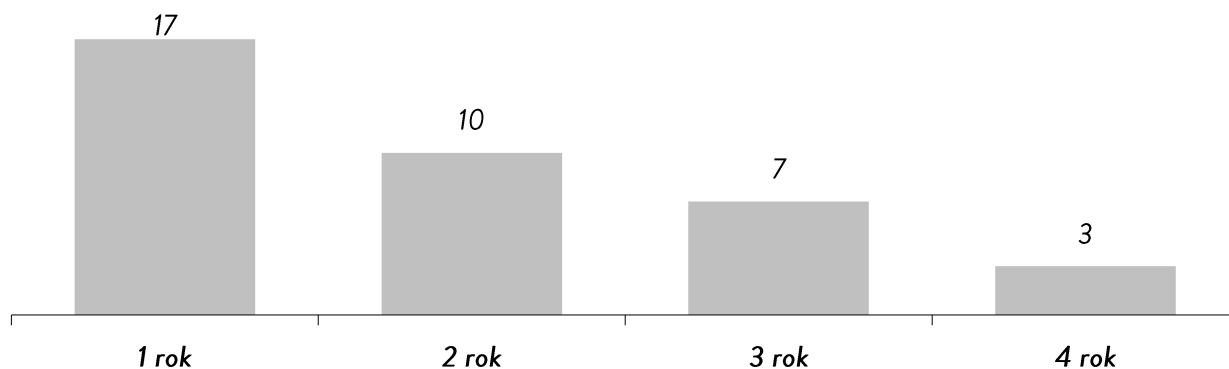
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	Tillsvidare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts efter 2000 eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Entrédörrar	2022	Porttelefon
Relining	2021-2022	
Takreparationer	2020	
Målningsarbeten	2018	
Säkerhetsdörrar	2016	
Undercentral	2016	
Tvättstuga	2014	Klinkergolv
Takkupor	2014	Målning
Fönsterbyte	2009-2010	
EI	2006	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Optokabel för IT	Telenor

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st. Av dessa har 4 st överlåtits under året och 2 upplåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st, under året har 4 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 40 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	673	662	662	656	649
Lån/kvm totalyta	2 128	2 188	1 657	1 706	1 750
Genomsnittsränta (%)	1,3	1,2	1,3	1,7	1,9
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 334	1 379	1 332	1 321
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-707	-1 398	37	-253	-291
Soliditet (%)	-50,1	-48,7	-1,3	-2,4	4,7
Kassalikviditet (%)	30,6	114,6	180,9	131,7	164,7

*Bostadsrättsytan har under 2022 ökats med 24 kvm.

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 2%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 880	0	79 108	-169 345	-1 398 167	-1 442 524
Ökning av insatskapital	46 791	543 209				590 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 398 167	1 398 167	0
Avsättning till yttre fond			49 377	-49 377		0
Årets resultat					-707 252	-707 252
Belopp vid årets utgång	92 671	543 209	128 485	-1 616 889	-707 252	-1 559 776

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 567 512
årets förlust	-707 252
	-2 274 764

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

83 025

-2 357 789

-2 274 764

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 368 668	1 333 999
Summa rörelseintäkter		1 368 668	1 333 999
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 684 772	-2 292 256
Övriga externa kostnader		-100 457	-164 826
Personalkostnader	4	-48 763	-37 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 689	-190 003
Summa rörelsekostnader		-2 024 681	-2 684 421
Rörelseresultat		-656 013	-1 350 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 302	-47 745
Summa finansiella poster		-51 239	-47 745
Resultat efter finansiella poster		-707 252	-1 398 167
Resultat före skatt		-707 252	-1 398 167
Årets resultat		-707 252	-1 398 167

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 524 535	2 470 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 524 535	2 470 518
Summa anläggningstillgångar		2 524 535	2 470 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 539	0
Övriga fordringar		62 279	43 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 375	51 495
Summa kortfristiga fordringar		142 193	95 483
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		448 191	395 447
Summa kassa och bank		448 191	395 447
Summa omsättningstillgångar		590 384	490 930
SUMMA TILLGÅNGAR		3 114 919	2 961 448

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	635 880	45 880	
Fond för yttre underhåll	128 485	79 108	
Summa bundet eget kapital	764 365	124 988	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 616 889	-169 345	
Årets resultat	-707 252	-1 398 167	
Summa fritt eget kapital	-2 324 141	-1 567 512	
Summa eget kapital	-1 559 776	-1 442 524	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 746 594	3 975 507
Summa långfristiga skulder	2 746 594	3 975 507	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	1 528 163	112 356	
Leverantörsskulder	173 377	100 629	
Skatteskulder	6 667	2 118	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 894	213 362	
Summa kortfristiga skulder	1 928 101	428 465	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 114 919	2 961 448	

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av 10-40 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 185 309	1 149 512
Hyor bostäder	25 600	45 886
Hyor lokaler	28 820	27 587
Hyor garage	12 000	12 000
Hyor parkeringsplatser	30 450	31 950
Debiterade elavgifter	64 736	48 168
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 946	9 027
Övriga debiterade avgifter	11 806	9 869
	1 368 668	1 333 999

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	71 531	69 919
Reparationer	447 862	64 860
Planerat underhåll	340 221	1 309 294
Elavgifter	85 329	87 185
Fjärrvärme	293 941	300 290
Vattenavgifter	94 117	97 046
Sophantering	70 811	67 573
Snöröjning/sandning	48 698	85 997
Kabel-TV	50 852	49 398
Bredband	81 348	73 320
Förbrukningsmaterial	2 543	7 073
Fastighetsförsäkring	38 084	27 963
Fastighetsskatt	59 434	52 338
	1 684 772	2 292 256

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2022	2021
Styrelsearvoden	37 641	28 788
Sociala kostnader	11 122	8 548
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	48 963	37 536

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 904 845	6 950 645
Inköp	244 706	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 149 551	6 950 645
Ingående avskrivningar	-4 480 127	-4 290 124
Årets avskrivningar	-190 003	-190 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 670 130	-4 480 127
Utgående redovisat värde	2 479 421	2 470 518
Taxeringsvärden byggnader	22 080 000	12 028 000
Taxeringsvärden mark	5 595 000	4 431 000
	27 675 000	16 459 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 949	34 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 949	34 949
Ingående avskrivningar	-34 949	-34 949
Årets avskrivningar	0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 949	-34 949
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

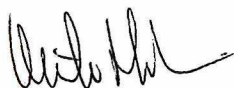
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,21	2023-01-30	40 293	44 469
Stadshypotek AB	0,95	2025-07-30	208 334	216 344
Stadshypotek AB	0,90	2023-09-01	439 200	447 200
Stadshypotek AB	1,55	2023-09-01	321 020	343 020
Stadshypotek AB	1,24	2024-10-30	1 235 000	1 265 000
Stadshypotek AB	1,28	2023-12-01	666 650	686 650
Stadshypotek AB	1,17	2026-03-01	1 065 000	1 085 000
Stadshypotek AB	2,75	90 dagar	299 250	0
			4 274 757	4 087 683
Kortfristig del av långfristig skuld			1 528 163	112 356
-varav amortering			115 356	112 356

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 3 398 717 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 322 000	4 173 000
	4 322 000	4 173 000

Sundsvall den 11/4 2023



Mikael Holmén
Ordförande



Anette Strandqvist
Sekreterare



Christoffer Engblom
Ledamot

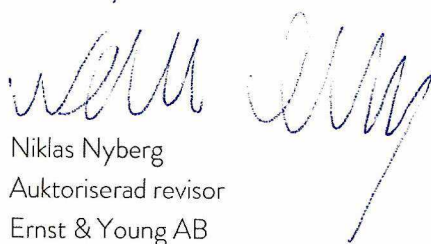


Robert Fränberg
Ledamot



Lena Holmén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/4 2023



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se