

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2011 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

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 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Åke Holmberg	Ordförande
Lars-Erik Sune Jansson	Ledamot
Lars Andreas Kvarnö	Ledamot
Hanna Pernilla Sjöberg	Ledamot
Michael Treacher	Ledamot
Ulrika Maria Öberg	Ledamot

Anna-Maria Jonsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Railie Gustafsson
Andreas Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

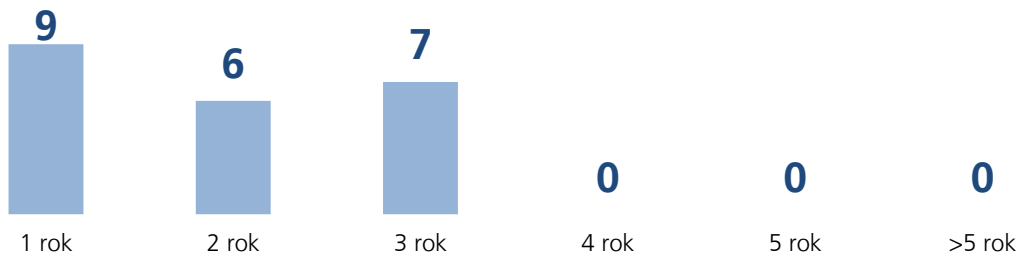
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör boyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	241 m ²	2024-10-22
Hudvård	37 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning	2020	
Radonmätning	2019 - 2025	Godkänd >200Bq m3
Energideklaration	2019 - 2029	Gäller 10 år
Sotning	2019	
OVK	2018 - 2028	Åtgärdat allt för godkännande
Stambyte Tvättstuga	2018	Bytt golv och målat om.
Byte av stamledningen	2017	Bytt ut hela huvudstammen för avloppet
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönster bågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Sotning	2013	
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Målning av trapphusen	2005	
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Rörstambyte	2002 - 2016	Delvis
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2022	Samtliga lägenheter
Byte av värmeväxlare	2023	
Isolering av vindar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Upphandling & Projektledning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Stambyte	

Föreningens ekonomi

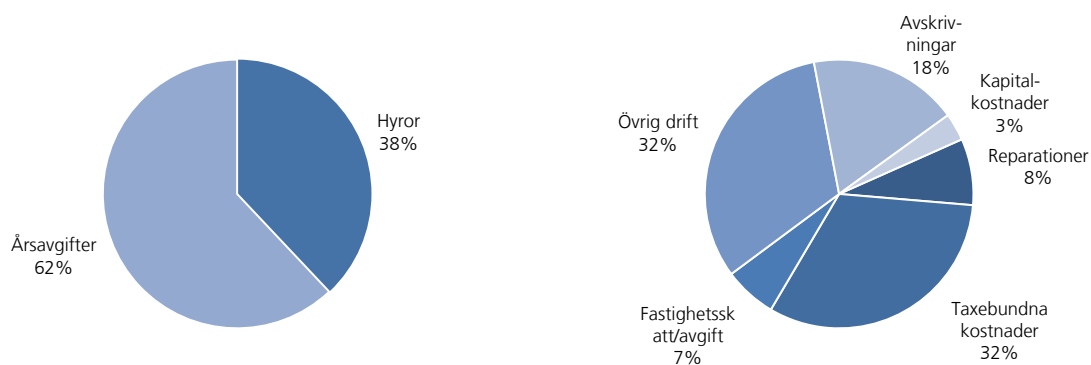
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 551 480	2 151 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 372 863	1 349 757
Finansiella intäkter	462	53
Ökning av kortfristiga skulder	64 552	0
	1 437 877	1 349 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	948 304	814 969
Finansiella kostnader	40 434	48 187
Ökning av kortfristiga fordringar	1 144	16 880
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 662
	989 882	949 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 999 475	2 551 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	447 995	400 112

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2021 återupptogs arbetet, som på grund av Coronapandemin legat på is, med upphandling av stambyte. Föreningen fick in offerter från fem olika entreprenörer i slutet av december, 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	669	655	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 875	1 870	1 843	1 748
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	172	154	159	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	37	42	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	31	27	19
Soliditet (%)	80	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	268	139	-152
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 345	1 334	1 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 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	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	466 470	94 971	0	371 499
S:a bundet eget kapital	17 841 814	94 971	0	17 746 843
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-697 278	-94 971	268 361	-870 668
Årets resultat	166 296	166 296	-268 361	268 361
S:a ansamlad förlust	-530 982	71 325	0	-602 307
S:a eget kapital	17 310 832	166 296	0	17 144 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-602 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 971
summa balanserat resultat	-530 981

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-530 981
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 372 862	1 344 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	4 955
Summa rörelseintäkter		1 372 863	1 349 757
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-740 013	-645 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 249	-147 144
Personalkostnader	Not 6	-22 042	-22 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 291	-218 294
Summa rörelsekostnader		-1 166 596	-1 033 262
RÖRELSERESULTAT		206 268	316 495
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 434	-48 187
Summa finansiella poster		-39 972	-48 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 296	268 361
ÅRETS RESULTAT		166 296	268 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		4 991	6 239
		4 991	6 239
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,14	18 436 953	18 653 997
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 436 953	18 653 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 444 744	18 663 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 650 274	2 158 130
Summa kortfristiga fordringar		2 650 274	2 158 130
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		426 361	469 366
Summa kassa och bank		426 361	469 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 076 635	2 627 496
SUMMA TILLGÅNGAR		21 521 379	21 290 532

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	466 470	371 499
Summa bundet eget kapital		17 841 814	17 746 843
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-697 278	-870 668
Årets resultat		166 296	268 361
Summa ansamlad förlust		-530 982	-602 307
SUMMA EGET KAPITAL		17 310 832	17 144 536
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		52 300	4 710
Skatteskulder		152 676	150 872
Övriga skulder		286 458	286 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	219 114	204 158
Summa kortfristiga skulder		4 210 548	4 145 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 521 379	21 290 532

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	20-40 år	20-40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	20-40 år	20-40 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	851 565	838 980
Hyror lokaler momspliktiga	521 297	519 982
Hysesrabatt	0	-14 160
Öresutjämning	1	0
	1 372 862	1 344 802

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	3 955
Övriga intäkter	1	1 000
	1	4 955

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	21 581	38 644
	Snöröjning/sandning	5 046	4 875
	Städning entreprenad	53 783	53 565
	Städning enligt beställning	5 482	5 482
	Sotning	6 856	0
	Myndighetstillsyn	6 320	0
	Gård	3 633	15 003
	Förbrukningsmateriel	380	1 061
	Fordon	398	0
		103 478	118 631
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 505	4 054
	Lås	4 536	0
	VVS	0	7 681
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	481	7 691
	Fasad	1 193	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 554	4 936
	Vattenskada	65 199	0
		96 468	24 362
	Taxebundna kostnader		
	El	20 356	23 055
	Värme	263 707	236 723
	Vatten	62 431	56 008
	Sophämtning/renhållning	41 282	36 886
		387 775	352 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 971	42 014
	Kabel-TV	32 653	32 096
		75 624	74 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 668	76 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	740 013	645 782
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	20 482	20 241
	Föreningskostnader	1 564	3 268
	Fritids- och trivselkostnader	5 863	2 500
	Förvaltningsarvode	125 906	111 757
	Administration	2 232	2 138
	Konsultarvode	25 443	2 530
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		186 249	147 144

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	2 042	2 042
		22 042	22 042
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Egna lägenheter och lokaler	1 248	1 250
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	121 259	121 259
		218 291	218 294
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 248	-1 250
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-18 746	-17 496
		4 991	6 239
Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	Utgående anskaffningsvärde	21 570 921	21 570 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 916 924	-2 699 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 044	-217 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 133 968	-2 916 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 436 953	18 653 997
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 587 000	14 587 000
	Taxeringsvärde mark	17 070 000	17 070 000
		31 657 000	31 657 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	27 200 000
	Lokaler	4 457 000	4 457 000
		31 657 000	31 657 000

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 376	106 376
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 376	106 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 376	-106 376
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 376	-106 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	77 160	76 016
	Klientmedel hos SBC	1 522 661	2 082 114
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		2 650 274	2 158 130
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	371 499	276 528
	Reservering enligt stadgar	94 971	94 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	466 470	371 499

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,863 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	0	
		0	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	5 370	7 261
Avgifter och hyror	213 744	196 897
	219 114	204 158

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut att genomföra Stambyte med start 2022

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Åke Holmberg
Ordförande

Lars-Erik Sune Jansson
Ledamot

Lars Andreas Kvarnö
Ledamot

Hanna Pernilla Sjöberg
Ledamot

Michael Treacher
Ledamot

Ulrika Maria Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Leif Skarle
Extern revisor