



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Berget 12



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2038.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Pär Marcus Eriksson	Ordförande	
Ernst Erik Johannes Brodin	Vice ordförande	
Ulf Torsten Sandström	Sekreterare	
Lars Peter Marklund	Kassör	
Lars Per Daniel Almkvist	Fastighetsansvarig	
Björn Westerholm	Ledamot	Avflyttad
Per Thomas Näslund	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall HB
Ing-Gun Ljungström	Suppleant Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall HB

Valberedning

Lisa Lundahl
Joanna LeBlanc Avflyttad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

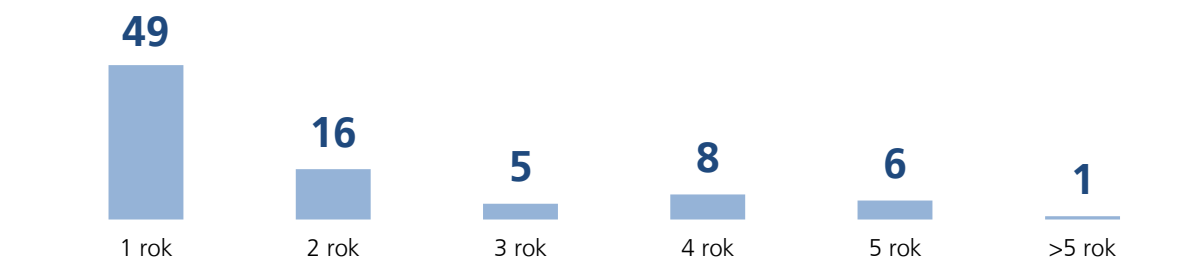
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 597 m², varav 4 585 m² utgör lägenhetsyta och 5 012 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor (2001)	160 m ²	2021-12-31
Garage för medlemmar i föreningens regi	1 096 m ²	
Kontor (2006)	159 m ²	2021-04-30
Garage (2010)	996 m ²	2020-12-31
Garage (2015)	1 080 m ²	2021-09-30
Dagverksamhet (2012)	440 m ²	2022-09-30
Kontor (2009)	98 m ²	2022-11-14
Kontor/butik (2016)	185 m ²	2022-12-31
Lager (2017)	173 m ²	2022-12-31
Kontor (2007)	148 m ²	2022-06-30
Nodrum	10 m ²	2036-12-31
Verkstad och Lager (2019)	368 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjad gårdsrenovering	2020	Rivning gårdsbjälklag
OVK & fläktrenoveringar	2018	
Fasad mot innergårdarna	2018 - 2019	
Byte/reparation av horisontell avloppstam under nedre garaget.	2017 - 2018	
Målning av fönster	2012	
Byte av ett ventilationsaggregat	2012	Till de nybyggda lägenheterna och två lokaler. Bortkoppling av uppvärmning av mellangarage
Målning av trapphus	2011	
Fibernät 100 mbit	2011	
Byggt 4 nya lägenheter	2011	
Byte av värmecentral	2011 - 2012	
Nya entréer	2011	Nya kodlås med porttelefoni
Nya fönster mot Dalagatan	2010	
Uppgradering och driftsättning av takvärme	2010	Klart
Omläggning av tak	2007	Klart
Elsystem byte i hela fastigheten	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Klart gjordes inom ramen för stambytet
Stamrenovering	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergårdarna	2021	Nya bjälklag och ny beläggning samt anläggning av uteplatser.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Adamsberg

Föreningens ekonomi

Den stora kostnaden under 2020 - 2021 har varit och är gårdsrenoveringen. För att finansiera detta har föreningen tagit upp nya lån 5 miljoner under 2020 och 10 miljoner under 2021.

För normala löpande kostnader och intäkter är föreningens ekonomi i balans.

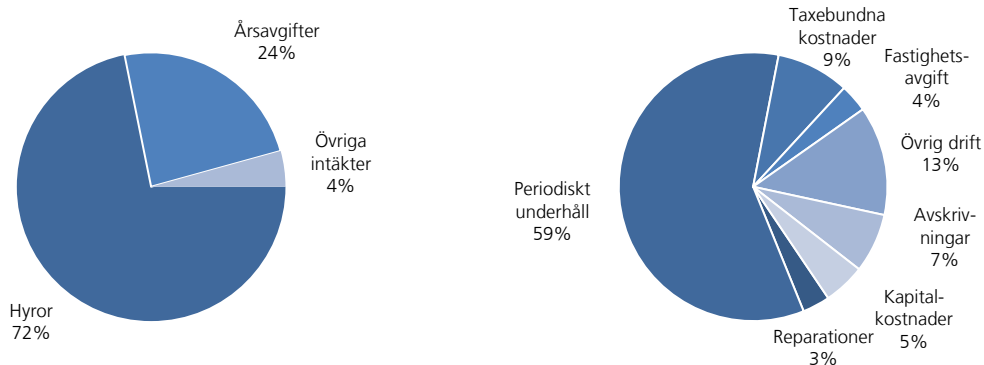
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2021, men med tanke på de omfattande renoveringarna i huset kan avgiftshöjning framöver inte uteslutas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 964 069	5 411 540
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 271 890	6 822 154
Finansiella intäkter	385	1 134
Minskning kortfristiga fordringar	0	102 921
Kapitaltillskott	0	5 563 932
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 013 015	0
	14 285 290	12 490 141
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 739 410	5 351 493
Finansiella kostnader	730 660	674 482
Ökning av materiella anläggningstillgångar	108 750	2 829 428
Ökning av kortfristiga fordringar	367 867	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 082 209
	13 946 687	12 937 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 302 671	4 964 069
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	338 603	-447 471

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med nytt ytskikt på innergården och uteplatser har fortskridit. Tyvärr visade det sig att bjälklagen under innergårdarna var undermåliga och arbetet blev mer omfattande, tidskrävande och störande.

Vi har uppdaterat vårt låssystem och installerat flertalet säkerhetsdörrar i fastigheten.

Vi har uppgraderat vårt bredbandsavtal och utrustning från 100/100 till 1000/1000.

Vi har påbörjat en översyn av ventilationsanläggningarna i huset.

Styrelseledamot Björn Westerholm har sålt sin lägenhet och lämnat föreningen och styrelsen.

Valberedningsledamot Joanna LeBlanc har sålt sin lägenhet och lämnat föreningen och valberedningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	387	369	370	370
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 258	1 173	1 152	1 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 172	16 057	16 057	16 057
Elkostnad/m ² totalyta	32	42	46	37
Värmekostnad/m ² totalyta	78	86	87	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	9	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	70	90	106
Soliditet (%)	52	56	53	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 235	-184	-2 826	-208
Nettoomsättning (tkr)	7 155	6 782	6 737	6 115

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 585 m² bostäder och 5 012 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	91 388 616	0	0	91 388 616
Upplåtelseavgifter	13 316 502	0	0	13 316 502
Kapitaltillskott	5 563 932	0	0	5 563 932
Fond för yttre underhåll	742 200	742 200	-742 200	742 200
S:a bundet eget kapital	111 011 250	742 200	-742 200	111 011 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 771 206	-742 200	557 800	-16 586 806
Årets resultat	-7 234 660	-7 234 660	184 400	-184 400
S:a ansamlad förlust	-24 005 866	-7 976 860	742 200	-16 771 206
S:a eget kapital	87 005 384	-7 234 660	0	94 240 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 234 660
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 029 006
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-742 200
summa balanserat resultat	-24 005 866

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

742 200
-23 263 666

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 154 975	6 782 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 915	39 860
Summa rörelseintäkter		7 271 890	6 822 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 546 433	-4 546 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-797 579	-385 264
Personalkostnader	Not 6	-395 398	-419 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 036 865	-981 713
Summa rörelsekostnader		-13 776 275	-6 333 205
RÖRELSERESULTAT		-6 504 385	488 948
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	1 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 660	-674 482
Summa finansiella poster		-730 275	-673 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 234 660	-184 400
ÅRETS RESULTAT		-7 234 660	-184 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	161 576 962	162 609 783
Pågående byggnation	Not 9	108 750	0
Inventarier	Not 10	674	4 718
Summa materiella anläggningstillgångar		161 686 386	162 614 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 686 386	162 614 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		158 489	23 824
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 634 048	5 062 244
Summa kortfristiga fordringar		5 792 537	5 086 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 792 537	5 086 068
SUMMA TILLGÅNGAR		167 478 923	167 700 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 705 118	104 705 118
Kapitaltillskott		5 563 932	5 563 932
Fond för yttre underhåll	Not 12	742 200	742 200
Summa bundet eget kapital		111 011 250	111 011 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 771 206	-16 586 806
Årets resultat		-7 234 660	-184 400
Summa fritt eget kapital		-24 005 866	-16 771 206
SUMMA EGET KAPITAL		87 005 384	94 240 044
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	72 000 000
Summa långfristiga skulder		0	72 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	77 000 000	0
Leverantörsskulder		2 207 008	206 753
Övriga skulder		237 678	410 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 028 853	842 862
Summa kortfristiga skulder		80 473 539	1 460 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 478 923	167 700 569

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	22-100	25-100
Balkonger	50	50
Inventarier	5-10	5-10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 736 799	1 656 068
Hyror bostäder	118 395	118 395
Hyror lokaler momspliktiga	3 319 814	3 127 911
Hyror lokaler	1 394 865	1 259 738
Hyror garage moms	85 250	54 000
Hyror parkering	0	13 500
Hyror garage	304 725	344 700
Bredbandsintäkter	193 744	194 400
Hyesrabatt	-49 700	0
Värmeintäkter	13 515	13 515
Avgift andrahandsuthyrning	37 518	0
Öresutjämnning	51	67
	7 154 975	6 782 294

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	29 600	0
	Extra statligt stöd	23 980	0
	Försäkringsersättning	55 218	38 760
	Övriga intäkter	8 117	1 100
		116 915	39 860
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 743	55 168
	Fastighetsskötsel beställning	64 781	54 342
	Snöröjning/sandning	9 340	24 462
	Städning entreprenad	104 519	72 729
	Städning enligt beställning	5 177	2 933
	Mattvätt/Hyrmattor	6 015	8 801
	Sotning	17 010	0
	Hissbesiktning	5 666	13 343
	Bevakning	3 451	3 451
	Gemensamma utrymmen	9 368	0
	Garage/parkering	55 719	0
	Sophantering	0	10 128
	Gård	7 364	0
	Serviceavtal	36 231	37 075
	Förbrukningsmateriel	10 635	14 340
	Teleport/hissanläggning	5 398	4 223
	Störningsjour och larm	0	8 776
	Brandskydd	22 055	21 226
	Fordon	231	0
		416 701	330 996
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 615	16 102
	Brf Lägenheter	2 648	7 682
	Lokaler	31 033	20 261
	Tvättstuga	16 610	5 990
	Entré/trapphus	9 176	21 706
	Lås	56 679	16 355
	VVS	37 200	19 490
	Värmeanläggning/undercentral	16 230	6 702
	Ventilation	150 055	210 583
	Elinstallationer	6 742	4 885
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 597
	Bredband	16 210	0
	Hiss	25 326	28 986
	Fasad	0	65 944
	Fönster	3 345	0
	Garage/parkering	31 601	4 415
	Skador/klotter/skadegörelse	8 700	79 506
	Vattenskada	48 322	12 135
		482 491	529 337

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	465 393	167 521
	Lokaler	53 200	0
	Entré/trapphus	154 536	20 331
	Ventilation	175 037	360 143
	Fasad	0	920 769
	Mark/gård/utemiljö	7 677 631	13 941
	Garage/parkering	59 249	0
		8 585 046	1 482 704
	Taxebundna kostnader		
	El	308 937	402 862
	Värme	747 100	826 852
	Vatten	87 141	85 474
	Sophämtning/renhållning	126 175	103 273
	Grovsopor	3 716	0
		1 273 069	1 418 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	175 033	163 605
	Självrisk	23 600	0
	Kabel-TV	23 374	23 081
	Bredband	81 653	175 937
		303 660	362 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	485 465	422 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 546 433	4 546 600
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	368	0
	Tele- och datakommunikation	24 052	25 250
	Juridiska åtgärder	94 744	69 742
	Inkassering avgift/hyra	9 000	4 250
	Hysesförluster	49 424	0
	Befarade förluster	-49 424	49 424
	Revisionsarvode extern revisor	10 223	10 223
	Föreningskostnader	407	6 393
	Förvaltningsarvode	144 912	142 681
	Administration	16 128	4 921
	Korttidsinventarier	0	8 721
	Konsultarvode	490 164	63 657
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 580	0
		797 579	385 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	307 000	325 500
	Sociala kostnader	88 398	94 129
		395 398	419 629
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	624 799	624 799
	Förbättringar	408 022	352 870
	Inventarier	4 044	4 044
		1 036 865	981 713
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 363 788	170 745 552
	Nyanskaffningar	0	6 618 235
	Utgående anskaffningsvärde	177 363 788	177 363 788
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 754 005	-13 776 336
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 032 821	-977 669
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 786 826	-14 754 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 576 962	162 609 783
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 695 109	84 695 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 600 000	124 600 000
	Taxeringsvärde mark	122 800 000	122 800 000
		247 400 000	247 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	36 400 000	36 400 000
		247 400 000	247 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Laddstationer	108 750	0
		108 750	0

Not 10	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		221 641	221 641
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		221 641	221 641
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-216 923	-212 879
	Årets avskrivningar enligt plan		-4 044	-4 044
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-220 967	-216 923
	Redovisat restvärde vid årets slut		674	4 718

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		44 715	3 790
	Skattefordran		6 400	69 385
	Momsavräkning		280 262	0
	Klientmedel hos SBC		5 302 671	4 964 069
	Fordringar		0	25 000
			5 634 048	5 062 244

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		742 200	2 294 188
	Reservering enligt stadgar		742 200	742 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-742 200	-2 294 188
	Vid årets slut		742 200	742 200

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Swedbank	0,560 %	5 000 000	0	Rörligt
	Swedbank	0,560 %	18 000 000	18 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,560 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,560 %	17 500 000	17 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,420 %	19 000 000	19 000 000	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		77 000 000	72 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-77 000 000	0	
			0	72 000 000	

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

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	82 100	82 100
	Sociala avgifter	25 800	25 800
	Ränta	47 655	48 711
	Avgifter och hyror	873 298	686 251
		1 028 853	842 862

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

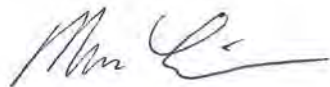
Gårdsreoveringen fortskrider och planeras bli klar under sommaren.

Hyresgästerna i två av föreningens tre hyreslägenheter har lämnat huset. Den ena lägenheten är nu såld som bostadsrätt och den andra kommer att säljas under året. Samtliga hyreslägenheter är på cirka 30 kvm.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/5 2021



Pär Marcus Eriksson
Ordförande



Ernst Erik Johannes Brodin
Vice ordförande



Ulf Torsten Sandström
Sekreterare



Lars Peter Marklund
Kassör



Lars Per Daniel Almkvist
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

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 2020.

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 2020.

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 2020.

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.

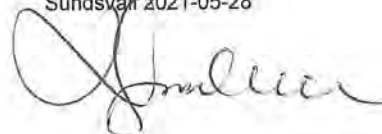
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlust och den tidigare ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-05-28



Lars Ljungström

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se