

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

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.

- 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
Michael Brian Treacher	Ledamot
Ulrika Maria Öberg	Ledamot

Anna-Maria Jonsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Railie Gustafsson
Andreas Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergs&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.

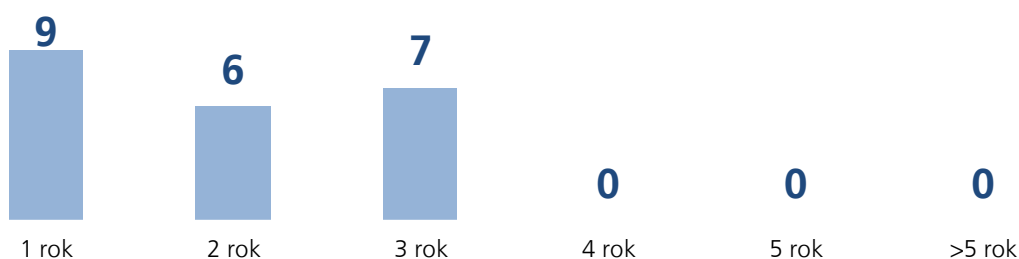
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör lägenhetsyta 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

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	2021	Planering pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC T & T Förvaltning
Upphandling & Projektledning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Stambyte	

Föreningens ekonomi

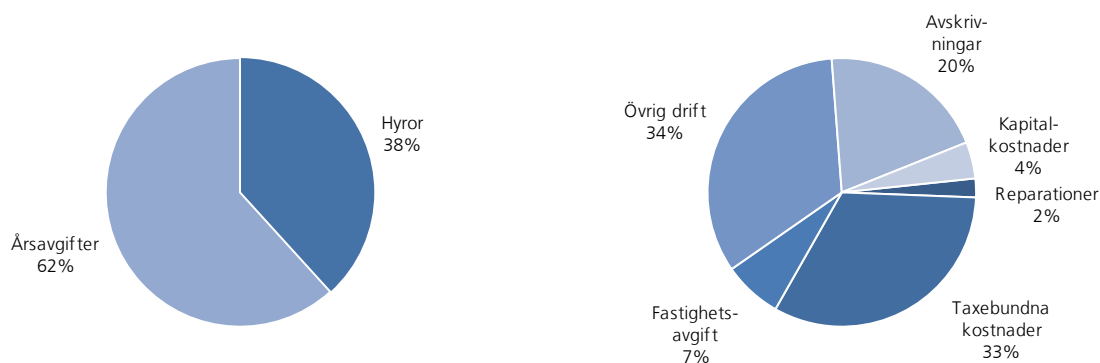
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 151 369	1 881 638
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 349 757	1 333 917
Finansiella intäkter	53	0
	1 349 810	1 333 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	814 969	936 011
Finansiella kostnader	48 187	40 672
Ökning av kortfristiga fordringar	16 880	484
Minskning av kortfristiga skulder	69 662	87 020
	949 698	1 064 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 551 480	2 151 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	400 112	269 730

*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

Under 2019 genomfördes en upphandling för stambyte. De offerter som kom in förkastades och det beslutades att genomföra en ny upphandling under 2020. På grund av Coronapandemin har arbetet med stambytet lagts på is.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	655	618	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 870	1 843	1 748	1 672
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	154	159	163	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	42	41	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	27	19	17
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	268	139	-152	-131
Nettoomsättning (tkr)	1 345	1 334	1 262	1 241

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	371 499	94 971	0	276 528
S:a bundet eget kapital	17 746 843	94 971	0	17 651 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-870 668	-94 971	138 941	-914 637
Årets resultat	268 361	268 361	-138 941	138 941
S:a ansamlad förlust	-602 307	173 390	0	-775 697
S:a eget kapital	17 144 536	268 361	0	16 876 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	268 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-775 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 971
summa balanserat resultat	-602 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-602 306
----------------------------------	-----------------

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	1 344 802	1 333 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 955	0
Summa rörelseintäkter		1 349 757	1 333 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 782	-622 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 144	-290 731
Personalkostnader	Not 6	-22 042	-23 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 294	-218 294
Summa rörelsekostnader		-1 033 262	-1 154 304
RÖRELSERESULTAT		316 495	179 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 187	-40 672
Summa finansiella poster		-48 134	-40 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 361	138 941
ÅRETS RESULTAT		268 361	138 941

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		6 239	7 489
		6 239	7 489
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,15	18 653 997	18 871 040
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 653 997	18 871 040
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 663 036	18 881 329
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl.SBC Klientmedel	Not 12	2 158 130	1 686 121
Summa kortfristiga fordringar		2 158 130	1 686 121
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		469 366	524 383
Summa kassa och bank		469 366	524 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 627 496	2 210 505
SUMMA TILLGÅNGAR		21 290 532	21 091 834

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	371 499	276 528
Summa bundet eget kapital		17 746 843	17 651 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-870 668	-914 637
Årets resultat		268 361	138 941
Summa fritt eget kapital		-602 307	-775 697
SUMMA EGET KAPITAL		17 144 536	16 876 175
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 500 000
Summa långfristiga skulder		0	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	0
Leverantörsskulder		4 710	96 684
Skatteskulder		150 872	132 848
Övriga skulder		286 256	283 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	204 158	202 933
Summa kortfristiga skulder		4 145 996	715 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 290 532	21 091 834

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	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

	2020	2019
Årsavgifter	838 980	821 460
Hyror lokaler momspliktiga	519 982	512 455
Hysesrabatt	-14 160	0
Öresutjämning	0	3
	1 344 802	1 333 917

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	3 955	0
Övriga intäkter	1 000	0
	4 955	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	38 644	37 764
	Snöröjning/sandning	4 875	4 709
	Städning/entreprenad	53 565	51 180
	Städning enligt beställning	5 482	0
	Sotning	0	7 906
	Gård	15 003	5 246
	Förbrukningsmateriel	1 061	1 205
	Fordon	0	1 046
		118 631	109 055
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 054	0
	Lås	0	1 494
	VVS	7 681	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 691	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 936	0
		24 362	1 494
	Taxebundna kostnader		
	El	23 055	23 103
	Värme	236 723	244 318
	Vatten	56 008	64 139
	Sophämtning/renhållning	36 886	35 600
		352 672	367 160
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 014	38 022
	Kabel-TV	32 096	31 412
		74 110	69 434
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 008	74 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 782	622 008
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 241	19 879
	Föreningskostnader	3 268	5 973
	Fritids- och trivselkostnader	2 500	3 000
	Förvaltningsarvode	111 757	109 767
	Administration	2 138	4 768
	Konsultarvode	2 530	142 299
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		147 144	290 731

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	2 042	3 272
		22 042	23 272
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Egna lägenheter och lokaler	1 250	1 250
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	121 259	121 259
		218 294	218 294
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 250	-1 250
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-17 496	-16 246
		6 239	7 489
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 699 881	-2 482 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 044	-217 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 916 924	-2 699 881
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 653 997	18 871 040
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	76 016	59 136
	Klientmedel hos SBC	2 082 114	1 626 985
		2 158 130	1 686 121
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	276 528	502 687
	Reservering enligt stadgar	94 971	94 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-321 130
	Vid årets slut	371 499	276 528

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,187 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
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 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	7 261	7 424
Avgifter och hyror	196 897	195 509
	204 158	202 933

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Så snart Coronasituationen medger så kommer arbetet med stambytet att återupptas.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2021

Åke Holmberg
Ordförande

Lars-Erik Sune Jansson
Ledamot

Lars Andreas Kvarnö
Ledamot

Michael Brian Treacher
Ledamot

Ulrika Maria Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Leif Skarle
Extern revisor