

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stora Berg

769602-8492

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bil.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet i Sundbyberg, kv. Bageriet 1, förvärvades från Galco AB i oktober 1999.

Föreningen tillträdde fastigheten 1999-10-05.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 lägenheter och 3 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.

Föreningen äger fastigheten som har friköpt mark.

Lägenhetsfördelning:

6st	1 rum och kök
6st	2 rum och kök
9st	3 rum och kök
1st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 780 kvm

Total lokalyta: 394 kvm

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-06-24.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 1999-06-14.

Lokaler

Föreningens lokalhyresgäster har under året bestått av Espresso House Sweden AB (2015-01-02), Salongen, Landsvägen 41 HB (2010-07-01), Jobb Store i Sverige AB (2021-02-15).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, Svensk filial (Tidigare Vardaa Försäkrings AB som förvärvats). I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad för bostäder med 1 519:-/lägenhet.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1% av tax.värdet

Underhållsplan

2016-11-29 har en ny underhållsplan upprättats av en extern konsult, Helm Project Management, efter en besiktning för att få en uppfattning om erforderliga underhållsåtgärder under de kommande 10-15 åren. Underhållsplanen påvisar ett totalt underhållsbehov 2 158 000 kr under den kommande 10 års perioden (2016-2026). Med hänsyn taget till den tidigare avsättning som gjorts till fonden för yttre underhåll finns ytterligare avsättningsbehov på 1 110 806 kr under den kommande 10-års perioden, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig avsättning med 111 081 kr.

Förvaltning

Föreningen har genomfört ordinarie stämma 2022-06-09.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Firmateknare har varit hela styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts löpande och i nära samarbete med föreningens styrelse.

Den tekniska förvaltningen som bl. a. innehåller fastighetservice, felanmälan och jourservice har skötts av CFAB City Förvaltning AB.

Den veckovisa städservicen har skötts av MEUS M2 AB.

Föreningen har tecknat avtal med Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt brandskyddsansvar.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-09 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Hans Petersson	Ordförande
Gena Brorén	Vice ordförande
Olivia Lönnvik	Kassör
Magnus Wahllöf	Sekreterare

Suppleanter

Dean Lax
Anneli Ehn

Ordinarie revisor

Borev Revision AB

Valberedning

Simon Lönnvik
Annelie Törnvall

(Sammankallande)

Lägenhetsöverlåtelse

5 st lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under räkenskapsåret.
Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har följande avtal:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB angående ekonomisk förvaltning.

CFAB, Cityförvaltning AB avseende teknisk förvaltning.

MEUS M2 AB avseende städning.

Norrenergi avseende fjärrvärme och kontroll av vår undercentral i fastigheten.

Vattenfall som elleverantör

Inspecta för kontrollbesiktning av vårt tryckkärl för värme- och vattentryck i vår fastighet.

DM Tak AB för snöskottning av våra yttertak inkl.borttagande av istappar från taket.

Hisskontakt Norden AB avseende kontinuerlig service och funktionskontroll av våra hissar. Den årliga kontrollbesiktningen av hissarna utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.

LåsPunkten AB avseende lås- och nyckelservice, dörrkontroll etc.

Comhem AB för TV.

Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.

Elis Textilservice AB (fd.Berendsen Textil AB) avseende en entrématta i respektive entré.

Tebe Vent Service AB avseende service ventilation i lokalerna

Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt brandskyddsansvar.

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet ”Klipplet” och ”Meddelanden” samt via anslag i entréerna.

Föreningen äger marken till fastigheten Bageriet 1. Skötsel av föreningens innergård sker på entreprenad och kostnaden fördelas delvis med grannföreningen. Soprummet delas med grannföreningen och kostnaden fördelas rättvist mellan föreningarna.

Under året har kommunen bytt vattenledningar i gatan utanför Gjuteribacken 23. I samband med detta har föreningen bytt inkommande vattenledning och vattenventil i källaren, något som föreningen rekommenderades att göra i underhållsplanen. Vidare har kommunen gjort tillsynsbesök hos föreningen för inspektion av egenkontroll. Slutsatsen var att Brf Stora Berg har goda förutsättningar att bedriva en väl fungerande egenkontroll. Den enda åtgärd som behövde vidtas var genomförande av en ny radonmätning, vilken påbörjades i slutet av 2022.

Vidare har föreningen under året gjort om ett tidigare outnyttjat utrymme i källaren till ett gym tillgängligt för föreningens medlemmar. I samband med detta har belysningen i både gym och tvättstuga ersatts med LED belysning. Slutligen har föreningen påbörjat en injustering av värmesystemet i fastigheten, vilken kommer fortgå under 2023.

Föreningen har inte drabbats något ekonomiskt av coronapandemin. Årsmötet hölls utomhus och vi gick igenom de uppdaterade stadgarna som godkändes (2a omgången) på stämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 079	2 035	1 999	2 038
Resultat efter finansiella poster	28	245	188	417
Soliditet (%)	53	53	50	48
Låneskuld (kr/kvm)	4 270	4 270	4 664	5 124

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid nyckeltalet låneskuld kr/kvm har den totala skulden till banker & kreditinstitut ställts i förhållande till den tootala bostadsarean (BOA) samt ytan för uthyrningsbara lokaler (LOA).

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Uppl. avg	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 435 398	718 156	1 491 518	1 131 244	245 373	11 021 689
Disposition av föregående års resultat:				245 373	-245 373	0
Årets avsättning Yttre fond			111 081	-111 081		0
Årets resultat					28 204	28 204
Belopp vid årets utgång	7 435 398	718 156	1 602 599	1 265 536	28 204	11 049 893

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 265 537
årets vinst	28 204
	1 293 741

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan	111 081
i ny räkning överföres	1 182 660
	1 293 741

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 078 579	2 035 204
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 078 579	2 035 204
Rörelsekostnader			
Reparation och underhållskostnader	3	-415 641	-229 029
Driftskostnader	4	-853 673	-861 974
Fastighetsadministration	5	-155 405	-139 278
Personalkostnader	6	-65 710	-64 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-366 088	-366 088
Summa rörelsekostnader		-1 856 517	-1 660 663
Rörelseresultat		222 062	374 541
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 869	-129 168
Summa finansiella poster		-193 858	-129 168
Resultat efter finansiella poster		28 204	245 373
Resultat före skatt		28 204	245 373
Årets resultat		28 204	245 373

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 701 740	20 055 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	25 600	38 400
Summa materiella anläggningstillgångar		19 727 340	20 093 428
Summa anläggningstillgångar		19 727 340	20 093 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	0
Övriga fordringar		26 789	29 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 825	34 407
Summa kortfristiga fordringar		68 794	64 326
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		972 693	498 859
Summa kassa och bank		972 693	498 859
Summa omsättningstillgångar		1 041 487	563 185
SUMMA TILLGÅNGAR		20 768 827	20 656 613

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Fond för yttre underhåll		1 602 599	1 491 518
Summa bundet eget kapital		9 756 153	9 645 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 265 537	1 131 245
Årets resultat		28 204	245 373
Summa fritt eget kapital		1 293 741	1 376 618
Summa eget kapital		11 049 894	11 021 690
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 139 175	0
Summa långfristiga skulder		8 139 175	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 000 000	9 139 175
Leverantörsskulder		94 257	77 313
Skatteskulder		0	753
Övriga skulder		144 852	143 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	340 649	274 246
Summa kortfristiga skulder		1 579 758	9 634 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 768 827	20 656 613

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 204	245 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	366 088	366 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	394 292	611 461
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-180	0
Förändring av kortfristiga fordringar	22 125	24 647
Förändring av leverantörsskulder	16 944	-4 373
Förändring av kortfristiga skulder	40 653	54 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 834	686 094
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	473 834	-313 906
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	498 859	812 765
Likvida medel vid årets slut	972 693	498 859

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

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 År
Fasadrenovering	10 år
Balkongförbättring	10 år
Trapphusrenovering	20 år
Takvärmekabel	10 år
Hissombyggnad	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	738 780	743 059
Hyror lokaler	1 215 795	1 168 559
Hyror förråd	16 200	14 400
Bredbandsavgift	6 300	7 000
Fakt. Fastighetsskatt	97 360	95 748
Övriga intäkter	4 144	6 438
	2 078 579	2 035 204

Not 3 Reparation och underhållskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande reparationer	221 429	183 598
Planerat Underhåll	14 553	29 493
Hisservice/Hissbesiktning	14 745	9 813
Sotning/Besiktning av eldstäder	0	6 125
Vattenskador	33 664	0
	284 391	229 029

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	55 169	30 407
Lokalvård	101 357	63 659
Snöröjning/sandning	5 682	23 479
Fastighetsel	53 658	45 201
Uppvärmning	313 608	320 226
Vatten	77 036	68 106
Sophämtning	53 271	45 405
Fastighetsförsäkringar	34 738	32 686
Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt	103 418	129 418
Kabel-TV avgift	15 138	14 769
Bredbandsavgift	0	10 500
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	3 405	28 259
Serviceavtal	4 813	4 625
Övriga driftskostnader	32 380	45 234
	853 673	861 974

Not 5 Fastighetsadministration

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	24 013	19 500
Förvaltningskostnader	41 724	45 981
Kontorsmateriel/telefonkostnader	12 946	14 486
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 760	4 710
Bankkostnader	10 828	8 335
Övriga externa kostnader	61 134	12 200
Konsultarvoden	0	6 291
Advokat- och rättegångskostnader	0	27 775
	155 405	139 278

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	14 294
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	65 710	64 294

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnad	206 554	206 554
Fastighetsförbättringar	130 234	130 234
Balkongförbättringar	16 500	16 500
Takvärmekabel	12 800	12 800
	366 088	366 088

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 669 010	26 669 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 669 010	26 669 010
Ingående avskrivningar	-6 613 982	-6 260 694
Årets avskrivningar	-353 288	-353 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 967 270	-6 613 982
Utgående redovisat värde	19 701 740	20 055 028
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	28 800 000
Taxeringsvärden mark	28 223 000	24 132 000
	61 223 000	52 932 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående avskrivningar	-89 600	-76 800
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 400	-89 600
Utgående redovisat värde	25 600	38 400

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 878	10 981
Förutbetald Kabel-TV	4 188	3 784
Förutbetalda förvaltningskostnader	11 561	10 146
Övriga förutbetalda kostnader	14 198	9 496
	41 825	34 407

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,380	2024-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek	2,640	2025-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek	2,760	2026-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek	2,880	2027-04-30	5 139 175	0
			8 139 175	0
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, 1,7 % binds om 2023-04-30	1 000 000	9 139 175
	1 000 000	9 139 175

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	20 234	18 968
Förutbetalda avgifter/hyror	109 799	172 270
Beräknat arvode revision	25 000	21 300
Upplupna uppvärmningskostnader	45 982	47 757
Upplupna elkostnader	6 434	5 759
Övriga upplupna kostnader	1 950	7 937
Upplupna reparationskostnader	131 250	255
	340 649	274 246

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 146 000	18 146 000
	18 146 000	18 146 000

Sundbyberg 2023-

Hans Petersson
Ordförande

Olivia Lönnvik

Gena Brorén

Magnus Wahllöf

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557485866976

Dokument

211 Års 2022
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-01-25 14:49:00 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2023-01-26 18:21:55 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerande parter

Olivia Lönnvik (OL)
Brf Stora Berg
Personnummer 9205112684
olivia.konradsdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLIVIA LÖNNVIK"
Signerade 2023-01-26 16:07:26 CET (+0100)

Hans Petersson (HP)
Brf Stora Berg
Personnummer 196808080375
hp@spelcoachen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Petersson"
Signerade 2023-01-26 17:05:26 CET (+0100)

Gena Brorén (GB)
Brf Stora Berg
Personnummer 198109015357
gena.broren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GENA BRORÉN"
Signerade 2023-01-26 17:58:38 CET (+0100)

Magnus Whallöf (MW)
Brf Stora Berg
Personnummer 199307068818
magnus.wahllof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WAHLLÖF"
Signerade 2023-01-26 18:17:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557485866976

Peter Lindqvist (PL)
Personnummer 196212105958
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Peter Lindqvist"
Signerade 2023-01-26 18:21:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

