



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berget i Stockholm



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21 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

Peter Hallberg	Ordförande	Avgående
Philip Andersson	Ledamot	Avgående
Oskar Forslund	Ledamot	
Nils-Erik Johnsson	Ledamot	
Christian Lüning	Ledamot	
Mattias Löfgren	Ledamot	
Kersti Tagesson	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Philip Andersson och Peter Hallberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané
Staffan Lundström

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
Ordinarie Intern

Valberedning

Titti Dahl
Sofie Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 11	1927-11-30	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

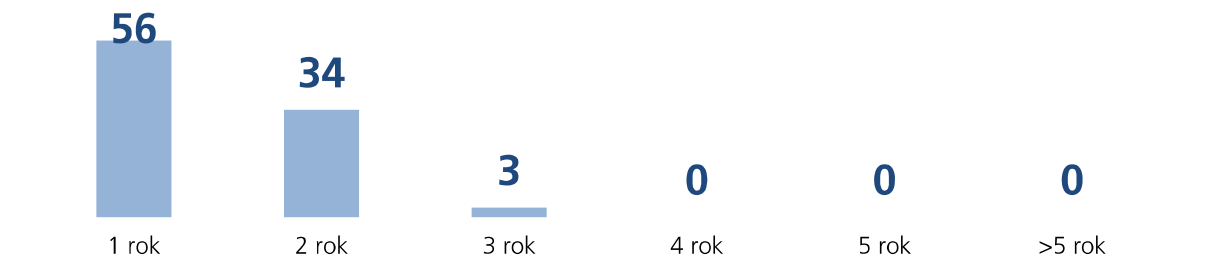
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens bostadsyta är 3 831 m², samt övriga ytor är 1 114 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilation	2022 - 2023
Renovering tvättstuga	2021
Källstortering soprum	2021
OVK besiktning	2020
Installation Porttelefon	2020
Stamspolning	2019
Installation av lågenergibelysning	2019
Ombyggnation av utegård	2018 - 2020
Installation av säkerhetsdörrar till förråden	2017
Fönsterrenovering till 3-glas standard	2016
Byte av utsugsventiler i de flesta lägenheterna	2016
Taksäkerheten har åtgärdats	2015
Byte av 3 torkskåp och 2 torktumlare	2015
Byte av tvättmaskiner	2014
Byte av samtliga balkongdörrar och balkongfönster på översta våningsplanet	2013
Totalrenovering av hissmaskinrummet inkl ny motor	2013
Ombyggnation av fastighetens ca 300 kvm vindar till boendeyta	2012 - 2013
Omläggning av fastighetens tak	2012 - 2013
Renovering/restaurering av ventilationssystem	2012 - 2013
Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger	2012 - 2013
Sanering av all synlig/åtkomlig asbest i hela fastigheten samt dess kulvertar	2011
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2011
Nyggning av lägenhetsförråd till samtliga lägenheter	2011
Nya handduktorkare	2010
Energideklaration	2009
Nybyggnation av balkonger	2009
Trapphusrenovering	2008
Lagning och ommålning av plåttak	2007
Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter	2006
Byte av huvudnycklar	2006
Byte av expansionskärl	2006
Byte av värmexlare	2004
Fasadrenovering mot gårdarna	2001
Nybyggnation av balkonger	2001
Målning av fönster	1999
Ombyggnation av hiss	1998
Målning av plåttak	1998
Byte av badrumsstammar	1993

Byte av elstigar	1993
Byte av köksstammar	1989

Planerat underhåll	År
Värmesystem/UC	2023
Fuktskada kungsbalkonger	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	SMART Trappstädning
Serviceavtal hiss	S:T Eriks Hiss
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bank & Lån	Handelsbanken
El	Elkraft
Avfallshantering	LL Bolagen
TV	Tele2
Försäkring	Länsförsäkringar
Fastighetskötsel	SBC
Bredband/fiber	Telenor

Föreningens ekonomi

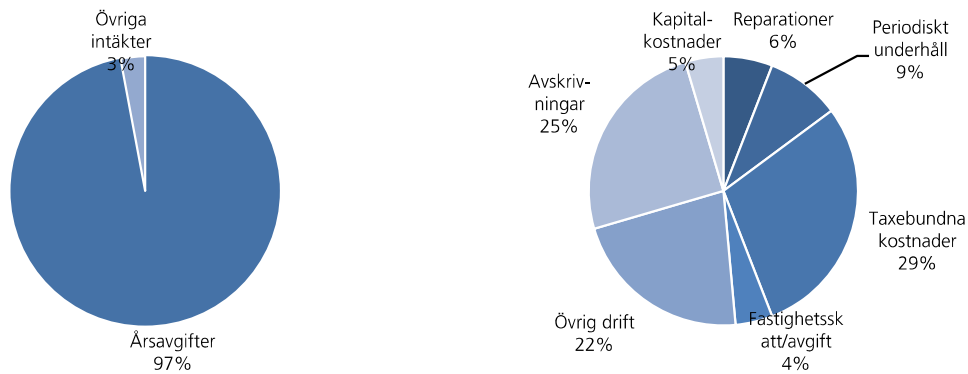
År 2022 har präglats av inflation och prishöjningar som har slagit hårt på bostadsrättsföreningar där kostnader relaterat till energi och banklån ofta utgör stora delar av den totala kostnadsmassan. Så även för Berget. Trots detta gör vi ett starkt år sett till ekonomin samtidigt som vi klarar av att utföra större arbeten såsom ventilationsåtgärder och plåtarbeten på balkonger. Våra strukturella kostandsarbeten tidigare år betalar av sig ett år som detta

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 480 092	2 052 665
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 043 347	3 130 655
Finansiella intäkter	3 473	1 406
Ökning av kortfristiga skulder	63 958	0
	3 110 778	3 132 061
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 243 271	2 228 105
Finansiella kostnader	144 062	84 674
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	20 000
Ökning av kortfristiga fordringar	66 143	80 748
Minskning av långfristiga skulder	1 051 739	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 107
	3 505 215	3 724 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 085 655	1 480 092
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-394 437	-572 573

*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 1 519 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 2022 har vi främst jobbat med att förbättra ventilationen i fastigheten vilket har fallit väl ut även om kostnaden blev högre än vår initiala bedömning. Vi har även kommit en bra bit på vägen gällande de fuktskador vi har på våra kungsbalkonger och har nu en bra plan 2023 för hur vi skall färdigställa detta arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 654	3 929	4 268	4 519
Elkostnad/m ² totalyta	45	27	23	34
Värmekostnad/m ² totalyta	100	113	111	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	21	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	17	36	49
Soliditet (%)	63	62	60	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	31	-67	-5
Nettoomsättning (tkr)	3 033	2 990	2 967	2 980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m² bostäder.

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	149 523	0	0	149 523
Upplåtelseavgifter	29 337 773	0	0	29 337 773
Fond för yttre underhåll	1 436 786	150 000	-230 236	1 517 022
S:a bundet eget kapital	30 924 082	150 000	-230 236	31 004 318
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 493 897	-150 000	260 902	-5 604 799
Årets resultat	-134 455	-134 455	-30 666	30 666
S:a ansamlad förlust	-5 628 352	-284 455	230 236	-5 574 133
S:a eget kapital	25 295 730	-134 455	0	25 430 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 343 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-5 628 352

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

285 275
-5 343 077

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 033 140	2 990 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 207	140 178
Summa rörelseintäkter		3 043 347	3 130 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 752 044	-1 814 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 030	-298 319
Personalkostnader	Not 6	-126 197	-114 990
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 942	-798 083
Jämförelsestörande poster		0	9 467
Summa rörelsekostnader		-3 037 213	-3 016 721
RÖRELSERESULTAT		6 134	113 934
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 473	1 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 062	-84 674
Summa finansiella poster		-140 589	-83 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 455	30 666
ÅRETS RESULTAT		-134 455	30 666

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	36 718 140	37 423 843
Inventarier	Not 9	1 954 163	2 042 402
Summa materiella anläggningstillgångar		38 672 303	39 466 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 672 803	39 466 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 636	12 536
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	70 244	123 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	200 689	111 388
Summa kortfristiga fordringar		313 569	247 426
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 085 655	1 480 092
Summa kassa och bank		1 085 655	1 480 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 399 224	1 727 518
SUMMA TILLGÅNGAR		40 072 027	41 194 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 487 296	29 487 296
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 436 786	1 517 022
Summa bundet eget kapital		30 924 082	31 004 318
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 493 897	-5 604 799
Årets resultat		-134 455	30 666
Summa ansamlad förlust		-5 628 352	-5 574 133
SUMMA EGET KAPITAL		25 295 730	25 430 185
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 700 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		4 700 000	4 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 300 000	10 251 739
Leverantörsskulder		194 738	106 046
Skatteskulder		10 331	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	571 228	606 293
Summa kortfristiga skulder		10 076 297	10 964 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 072 027	41 194 263

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme grund	120 År	120 År
Stammar, värme	60 år	60 år
El	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Transport (hiss)	25 år	25 år
Inre underhåll	120 år	120 år
Styr och övervakning	15 år	15 år
Dränering innergård	15 år	15 år
Montering taksäkerhet	10 år	10 år
Resterande byggnad	120 år	120 år
Inventarier, säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier, övrigt	10 år	10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 953 731	2 953 731
	Överlåtelse/pantsättning	29 705	0
	Avgift andrahandsuthyrning	49 596	36 644
	Öresutjämning	108	102
		3 033 140	2 990 477
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	101 069
	Övriga intäkter	10 207	39 109
		10 207	140 178

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	13 690
	Fastighetsskötsel beställning	21 967	3 385
	Städning entreprenad	52 022	50 127
	Mattvätt/Hyrmattor	6 861	2 624
	Hissbesiktning	0	3 540
	Myndighetstillsyn	6 930	0
	Gemensamma utrymmen	4 100	6 167
	Gård	319	816
	Serviceavtal	5 000	5 000
	Förbrukningsmateriel	454	6 715
	Teleport/hissanläggning	0	2 000
	Brandskydd	0	2 856
		97 653	96 919
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	46 068	52 061
	Brf Lägenheter	0	7 392
	Tvättstuga	594	45 044
	Lås	6 474	23 571
	VVS	7 824	34 339
	Värmeanläggning/undercentral	1 974	0
	Ventilation	112 383	67 677
	Elinstallationer	0	7 321
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 938
	Hiss	10 555	8 730
	Balkonger/altaner	0	23 031
	Garage/parkering	0	2 611
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 100
	Vattenskada	0	45 428
		185 872	324 243
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	43 781
	Tvättstuga	0	163 015
	Ventilation	285 275	0
	Fasad	0	23 440
		285 275	230 236
	Taxebundna kostnader		
	El	220 362	132 718
	Värme	496 136	561 090
	Vatten	126 855	116 757
	Sophämtning/renhållning	83 139	110 403
	Grovsopor	5 363	0
		931 855	920 968
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 751	62 401
	Kabel-TV	44 371	44 342
		110 122	106 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 267	135 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 752 044	1 814 796

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 414	7 503
	Medlemsinformation	0	75
	Tele- och datakommunikation	274	4 761
	Hysesförluster	60	7
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	17 750
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	499	2 392
	Fritids- och trivselkostnader	3 285	0
	Förvaltningsarvode	233 112	179 268
	Förvaltningsarvoden övriga	0	625
	Administration	39 865	6 693
	Konsultarvode	45 000	61 225
	Föreningsavgifter	17 570	17 570
		365 030	298 319
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 100	96 700
	Sociala kostnader	29 097	18 290
		126 197	114 990
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	184 752	184 752
	Yttertak K3	55 474	55 474
	Fasader/balkonger K3	54 381	54 381
	Fönster/dörrar och portar K3	41 138	41 138
	Stomkomplettering förening K3	57 207	57 207
	Värmesystem K3	90 391	90 391
	Luftbehandlingssystem K3	53 824	53 824
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	98 045	98 045
	Hissar K3	53 824	53 824
	Utemiljö allmänt K3	16 667	16 667
	Inventarier	88 240	92 380
		793 942	798 083
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	0	-9 467
		0	-9 467

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 692 273	47 692 273
	Utgående anskaffningsvärde	47 692 273	47 692 273
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 268 430	-9 562 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-705 703	-705 703
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 974 133	-10 268 430
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 718 140	37 423 843
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	161 600	161 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	125 000 000	81 000 000
		176 000 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 000 000	120 000 000
		176 000 000	120 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 920 670	2 900 670
	Nyanskaffningar	0	20 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 920 670	2 920 670
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-878 268	-775 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 239	-92 381
	Utrangering/försäljning	0	-10 533
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-966 507	-878 268
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 954 163	2 042 402

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Värdepapper innehav	0	500	0	500
			500	0	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		70 244	82 133	
	Skattefordran		0	41 369	
			70 244	123 502	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring		68 441	65 751	
	Kabel-TV		11 101	11 090	
	El		121 147	34 547	
			200 689	111 388	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		1 517 022	1 285 033	
	Reservering enligt stadgar		150 000	150 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	180 000	
	Ianspråktagande enligt stadgar		0	0	
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-230 236	-98 011	
	Vid årets slut		1 436 786	1 517 022	

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	0,603 %	4 800 000	4 900 000	2024-10-30
	Handelsbanken	2,427 %	9 200 000	10 151 739	2023-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	15 051 739	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 300 000	-10 251 739	
			4 700 000	4 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 500 000 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		
		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 442 000	32 442 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Värme	80 437	82 031
	Vatten	23 502	19 506
	Sophämtning	6 934	8 312
	Extern revisor	18 250	17 000
	Arvoden	103 280	141 000
	Sociala avgifter	32 451	40 639
	Ränta	42 658	11 806
	Avgifter och hyror	263 716	274 660
	Ventilation	0	9 819
	Revisionsarvode	0	1 520
		571 228	606 293

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Under 2023 blir fokus att komma till rätsida med värmesystemet som helt enkelt inte har levt upp till förväntningarna under vintern 22/23

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Peter Hallberg
Ordförande

Philip Andersson
Ledamot

Oskar Forslund
Ledamot

Nils-Erik Johnsson
Ledamot

Christian Lüning
Ledamot

Mattias Löfgren
Ledamot

Kersti Tagesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ola Trané
Extern revisor

Staffan Lundström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm, org.nr. 702000-1397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berget i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Lundström
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se