

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Bergnäset

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Luleå.

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

Styrelsen

Nils-Erik Wallin	Ordförande
Atrin Khatibinaz	Ledamot
Christine Elisabeth Landström	Ledamot
Paula Ida-Marie Nilsson	Ledamot
Ulla Elisabeth Persson	Ledamot

Nils Kemppainen Larsson	Suppleant
Ira Marjatta Vehmanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Ljungstrand	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGNÄSET 2:52	2015	Luleå
BERGNÄSET 2:143	2015	Luleå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.

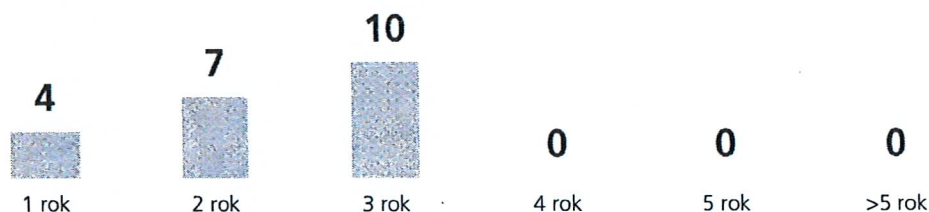
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 322 m², varav 1 322 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Luftavfuktare	2021	Till torkrummet
Utbyte av vvs pump	2021	Hus 3
Utbyte av styrventil och cirkulationspump	2021	Hus 5
Ny gräsklippare	2021	
Nytt låssystem, kodlås	2021	4 st entreér
Ny ytterbelysning	2021	4 st entreér+2 stolpar
Installation av fiber	2021	Alla 21 lägenheterna
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av styrutrustning utebelysning	2022	2 st
Varmvattensystem	2022	Hus 3
Renovering av carport	2022	Förstärkning av tak
Reparationer av betonggolv, balkonger och entreér	2023	4 st

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC
Snöröjning	BDX
Trappstädning	Lilja & Co

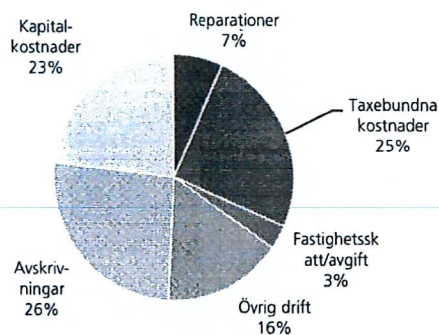
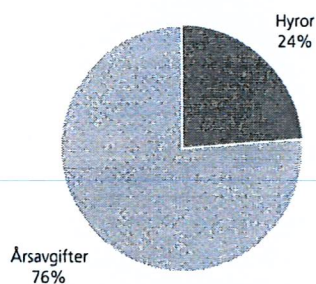
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-30 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	200 756	217 747
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	983 230	965 343
Finansiella intäkter	431	404
Ökning av långfristiga skulder	236 236	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 857
	1 219 897	1 016 604
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	529 726	478 508
Finansiella kostnader	240 621	252 845
Ökning av materiella anläggningstillgångar	201 290	120 848
Ökning av kortfristiga fordringar	1 021	17 630
Minskning av långfristiga skulder	0	163 764
Minskning av kortfristiga skulder	7 656	0
	980 314	1 033 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	440 339	200 756
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	239 583	-16 991

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den rådande pandemin med covid-19 under året har verksamheten i föreningen varit på sparlåga, endast arbete med löpande ärenden har genomförts. På grund av att föreningen består av många personer i riskgruppen har endast några ute aktiviteter genomförts.

Installation av fiber i alla 21 lägenheterna har genomförts.

Ny utomhus ledbelysning har installerats bestående av nya lampor vi 4 st entreér samt 2 st belysningsstolpar.

Arbetet med varmvattenproblemet i hus 3 har fortsatt med bl.a. byte av vvs pump.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	598	596	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	679	665	663	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 504	13 311	13 445	13 578
Elkostnad/m ² totalyta	34	29	37	35
Värmekostnad/m ² totalyta	83	81	83	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	57	39	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	191	196	195
Soliditet (%)	44	45	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-59	-42	58	-65
Nettoomsättning (tkr)	983	965	964	902

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 322 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	13 817 682	0	0	13 817 682
Fond för yttre underhåll	443 946	30 000	-14 098	428 044
S:a bundet eget kapital	14 261 628	30 000	-14 098	14 245 726
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-800 994	-30 000	-28 065	-742 929
Årets resultat	-59 100	-59 100	42 163	-42 163
S:a ansamlad förlust	-860 094	-89 100	14 098	-785 092
S:a eget kapital	13 401 534	-59 100	0	13 460 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-59 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-770 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
summa balanserat resultat	-860 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-860 094
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	983 230	965 343
Summa rörelseintäkter		983 230	965 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-474 483	-437 883
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 243	-40 625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-272 414	-276 558
Summa rörelsekostnader		-802 140	-755 066
RÖRELSERESULTAT		181 090	210 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		431	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 621	-252 845
Summa finansiella poster		-240 190	-252 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-59 100	-42 163
ÅRETS RESULTAT		-59 100	-42 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6,11	29 633 581	29 699 696
Maskiner	Not 7	0	5 009
Summa materiella anläggningstillgångar		29 633 581	29 704 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 633 581	29 704 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 455	12 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	430 612	186 102
Summa kortfristiga fordringar		443 067	198 568
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		65 157	69 052
Summa kassa och bank		65 157	69 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		508 224	267 620
SUMMA TILLGÅNGAR		30 141 805	29 972 325

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 817 682	13 817 682
Fond för yttre underhåll	Not 11	443 946	428 044
Summa bundet eget kapital		14 261 628	14 245 726
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-800 994	-742 929
Årets resultat		-59 100	-42 163
Summa ansamlad förlust		-860 094	-785 092
SUMMA EGET KAPITAL		13 401 534	13 460 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 169 986	16 169 375
Summa långfristiga skulder		3 169 986	16 169 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	13 399 389	163 764
Leverantörsskulder		35 637	38 315
Skatteskulder		65 830	64 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	69 429	76 047
Summa kortfristiga skulder		13 570 285	342 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 141 805	29 972 325

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Parkeringsplatser	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	749 921	733 592
Hyror bostäder	118 770	116 324
Hyror parkering	15 300	14 100
Hyror förråd	29 250	29 700
Hyror carport	70 000	71 600
Öresutjämning	-11	27
	983 230	965 343

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	49 218	46 201
	Städning entreprenad	17 856	17 292
	Gemensamma utrymmen	6 728	895
	Gård	9 452	2 972
	Förbrukningsmateriel	4 138	4 089
	Fordon	2 200	296
		89 592	71 745
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 106
	Entré/trapphus	1 103	0
	Lås	11 754	0
	VVS	25 367	24 051
	Värmeanläggning/undercentral	23 008	0
	Elinstallationer	0	1 182
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 918
	Balkonger/altaner	9 325	0
		70 557	46 257
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	14 098
		0	14 098
	Taxebundna kostnader		
	El	44 847	38 260
	Värme	109 599	106 688
	Vatten	72 920	74 997
	Sophämtning/renhållning	31 311	31 230
		258 677	251 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 927	22 477
		22 927	22 477
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 730	32 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	474 483	437 883

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	613
	Föreningskostnader	0	673
	Fritids- och trivselkostnader	0	309
	Förvaltningsarvode	37 592	36 780
	Administration	6 485	2 250
	Korttidsinventarier	5 478	0
	Konsultarvode	5 375	0
		55 243	40 625

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	259 054	259 054
	Förbättringar	5 933	2 475
	Markanläggning	2 417	0
	Maskiner	5 009	15 028
		272 414	276 558

Not 6	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 367 173	31 246 325
	Nyanskaffningar	201 290	120 848
	Utgående anskaffningsvärde	31 568 463	31 367 173
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 667 477	-1 405 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 404	-261 529
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 934 882	-1 667 477
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 633 581	29 699 696
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 217 139	5 217 139
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 201 000	10 201 000
	Taxeringsvärde mark	3 636 000	3 636 000
		13 837 000	13 837 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 482 000	13 482 000
	Lokaler	355 000	355 000
		13 837 000	13 837 000

Not 7	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 141	75 141
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 141	75 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 132	-55 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 009	-15 028
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 141	-70 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 010

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	31 580	30 548
	Klientmedel hos SBC	212 149	131 704
	Fordringar	23 850	23 850
	Räntekonto hos SBC	163 033	0
		430 612	186 102

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	428 044	398 044
	Reservering enligt stadgar	30 000	30 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 098	0
	Vid årets slut	443 946	428 044

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,350 %	1 056 313	1 056 313	2022-01-30
	Handelsbanken	1,420 %	400 000	0	2022-09-30
	Handelsbanken	1,430 %	3 333 750	3 373 750	2025-06-30
	Handelsbanken	1,400 %	7 999 312	8 083 076	2022-06-30
	Handelsbanken	1,400 %	3 780 000	3 820 000	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 569 375	16 333 139	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 399 389	-163 764	
			3 169 986	16 169 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 750 555 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 357	0
	Avgifter och hyror	68 072	76 047
		69 429	76 047

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras

- * utbyte av styrutrustning utebelysning
- * renovering av varmvattensystem hus 3
- * förstärkning av tak carport

Under 2023 planeras

- * reparation av 4 st balkonger och entre'er, betonggolv

Styrelsens underskrifter

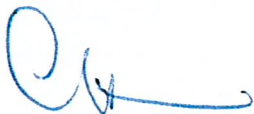
Luleå den 26/5 2022



Nils-Erik Wallin
Ordförande



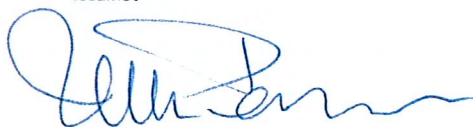
Atrin Khatibinaz
Ledamot



Christine Elisabeth Landström
Ledamot

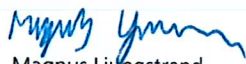


Paula Ida-Marie Nilsson
Ledamot



Ulla Elisabeth Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2022



Magnus Ljungstrand
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Gamla Bergnäset, org. Nr 769628-1257

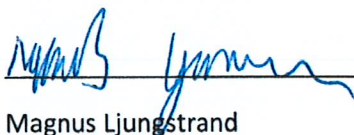
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gamla Bergnäset för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Det är min uppfattning att Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per 2021-12-31, i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning i enlighet med årsredovisningen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Luleå den 26 maj 2022



Magnus Ljungstrand

Internrevisor