

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsförening Berg & Sjö 1**  
769639-6469  
  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Berg & Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Falun och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-02.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Joachim Bähr, ordförande

Jan Hallberg

Mats Tenger

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

2023

2023

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ordinarie styrelseledamöter i förening.

#### *Ordinarie revisorer*

Qrev AB med huvudansvarig revisor

Annette Samils

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Falun Bjursås Prästgård 1:42. Fastigheten består av 4 fristående byggnader med vardera 4 lägenheter.

### Underhåll

Styrelsen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.

### Bostäder

| Antal | Typ        | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 16    | Lägenheter | 768       |

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts gemensamt av styrelsen och Aspia AB.

Fastighetsskötselavtal är tecknat med Bjursås Skicenter & Camping AB.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av räkenskapsåret var samtliga bostadsrätter sålda och föreningen fulltalig.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 har det gjorts en ackordsuppgörelse med en borgenär och 50% av lånet har efterskänkts.

## Medlemsinformation

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början           | 21        |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret    | 10        |
| <u>Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret</u> | <u>-3</u> |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut             | 28        |

## Föreningens ekonomi

Årsavgifterna uppgår till 26 400 kr per lägenhet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b><br>(10 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter                | 422         | 217                     |
| Resultat efter finansiella poster | -503        | -221                    |
| Balansomslutning                  | 30 071      | 29 919                  |

## Förändringar i eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 25 850 000                   |                                | -221 122                  | <b>25 628 878</b> |
| Ökning av insatskapital                    | 4 200 000                    |                                |                           | <b>4 200 000</b>  |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              | -221 122                       | 221 122                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                                | -503 317                  | <b>-503 317</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>30 050 000</b>            | <b>-221 122</b>                | <b>-503 317</b>           | <b>29 325 561</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                           | -221 122        |
| årets förlust                              | -503 317        |
|                                            | <b>-724 439</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -724 439        |
|                                            | <b>-724 439</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-03-02<br>-2021-12-31<br>(10 mån) |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                                       |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 422 400<br><b>422 400</b> | 216 561<br><b>216 561</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                                       |
| Driftskostnader                                   | 3   | -482 340                  | -205 223                              |
| Övriga kostnader                                  |     | -86 123                   | -41 210                               |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -326 875                  | -163 438                              |
|                                                   |     | <b>-895 338</b>           | <b>-409 871</b>                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-472 938</b>           | <b>-193 310</b>                       |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                                       |
| Resultat från andelar i koncernföretag            | 4   | 0                         | -16 500                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -30 379<br><b>-30 379</b> | -11 313<br><b>-27 813</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-503 317</b>           | <b>-221 123</b>                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-503 317</b>           | <b>-221 123</b>                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-503 317</b>           | <b>-221 122</b>                       |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

29 072 687

29 399 562

**29 072 687**

**29 399 562**

**Summa anläggningstillgångar**

**29 072 687**

**29 399 562**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

16 308

**0**

**16 308**

##### *Kassa och bank*

998 190

502 722

**Summa omsättningstillgångar**

**998 190**

**519 030**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**30 070 877**

**29 918 592**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 050 000

25 850 000

**30 050 000**

**25 850 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad förlust

-221 122

0

Årets resultat

-503 317

-221 122

**-724 439**

**-221 122**

**Summa eget kapital**

**29 325 561**

**25 628 878**

#### Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

8 637

0

Övriga skulder

629 107

4 202 796

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

107 572

86 918

**Summa kortfristiga skulder**

**745 316**

**4 289 714**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**30 070 877**

**29 918 592**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Yttre stomme          | 80 år |
| Inre stomme           | 80 år |
| Vatten och elsystem   | 80 år |
| Yttertak och fönster  | 80 år |
| Fast inredning        | 80 år |
| Värme och ventilation | 80 år |
| Ytskikt               | 80 år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Ersättningar till anställda

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner och ersättningar har betalats ut.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2022           | 2021-03-02<br>-2021-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 422 400        | 190 161                   |
| Hyror bostäder       | 0              | 26 400                    |
|                      | <b>422 400</b> | <b>216 561</b>            |

### Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2022            | 2021-03-02<br>-2021-12-31 |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| Uppvärmning och taxebundna kostnader | -314 161        | -123 914                  |
| Städning och renhållning             | -40 000         | -20 000                   |
| Fastighetsskötsel                    | -80 000         | -40 000                   |
| Övriga kostnader                     | -48 179         | -21 309                   |
|                                      | <b>-482 340</b> | <b>-205 223</b>           |

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                                    | <b>2022</b> | <b>2021-03-02<br/>-2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Resultat vid avyttringar           | 0           | -16 500                           |
| Nedskrivningar                     | 0           | -23 922 444                       |
| Värdeöverföring från dotterföretag | 0           | 23 922 444                        |
|                                    | <b>0</b>    | <b>-16 500</b>                    |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 563 000        | 0                 |
| Inköp                                           | 0                 | 5 640 556         |
| Värdeöverföring                                 | 0                 | 23 922 444        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 563 000</b> | <b>29 563 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -163 438          | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -326 875          | -163 438          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-490 313</b>   | <b>-163 438</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 072 687</b> | <b>29 399 562</b> |



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bjursås 2023-04-04

Joachim Bähr  
Ordförande

Jan Hallberg

Mats Tenger

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Qrev AB

Annette Samils  
Auktoriserad revisor