

Årsredovisning

BRF Bergängen i Nacka
Org nr: 7140000154

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergängen i Nacka
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19.

Årets resultat hamnar på -62 tkr, vilket är bättre i jämförelse med föregående år. Detta trots allmänt högre kostnader på grund av omvärldssituationen. Föreningen har under året haft lägre reparations- och underhållskostnader i jämförelse med föregående år, vilket i sin tur resulterat i ett bättre resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 371% till 471%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 888 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 826 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951-1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa förändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrättsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)

Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)

Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)

Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)

Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)

Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. Fr.o.m.2022-02-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Folksam (Rbförsäkring).

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
86	27	146	3	8	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st (269 st) upplåts som bostadsrätter och 1st (1st) som hyreslägenheter. En lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studiefremjandet

Bostäder bostadsrätt	14 666 m ²
Bostäder hyresrätt	40 m ²
Total bostadsarea	14 706 m ²
Lokaler hyresrätt	4 620 m ²
Lokaler bostadsrätt	350 m ²
Total lokalarea	4 970 m ²

Efter inventering av våra lokaler har lokalyta justerats med 16 m².

Årets taxeringsvärde	354 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	279 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens tekniska administrativa förvaltningen har letts av styrelsen tillsammans med Riksbyggen. Den tekniska driften har sköts av entreprenören Allgranth. För genomförande av underhållsåtgärder anlitar föreningen ett antal entreprenörer.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 730 tkr och planerat underhåll för 388 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov/investeringsbehov på 28 509 tkr per år för de kommande 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 850 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 794 tkr för att täcka det planerade underhållet. Nya komponenter aktiveras skrivs av enligt nyttjandeperiod.

Föreningen har under räkenskapsåret haft en extra stämma där sittande styrelsen valdes in.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Spernaes	Ordförande	2023
Alexej Samsonenko	Ledamot	2023
Antti Vuori	Ledamot	2023
Christian Moncada	Ledamot	2023
Love Persson	Ledamot	2023
Robert Tibblin	Ledamot	2023
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Holmström	Suppleant	2023
Johan Selin	Suppleant	2024
Tommy Ahlnäs	Suppleant	2023
David Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB		2023
Victoria Berggren	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Folcke (sammankallande)	2023
Antti Toumi	2023
Britt-Marie Hawthorne	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 367 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 364 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-04-01 då avgifterna höjdes med 5%.

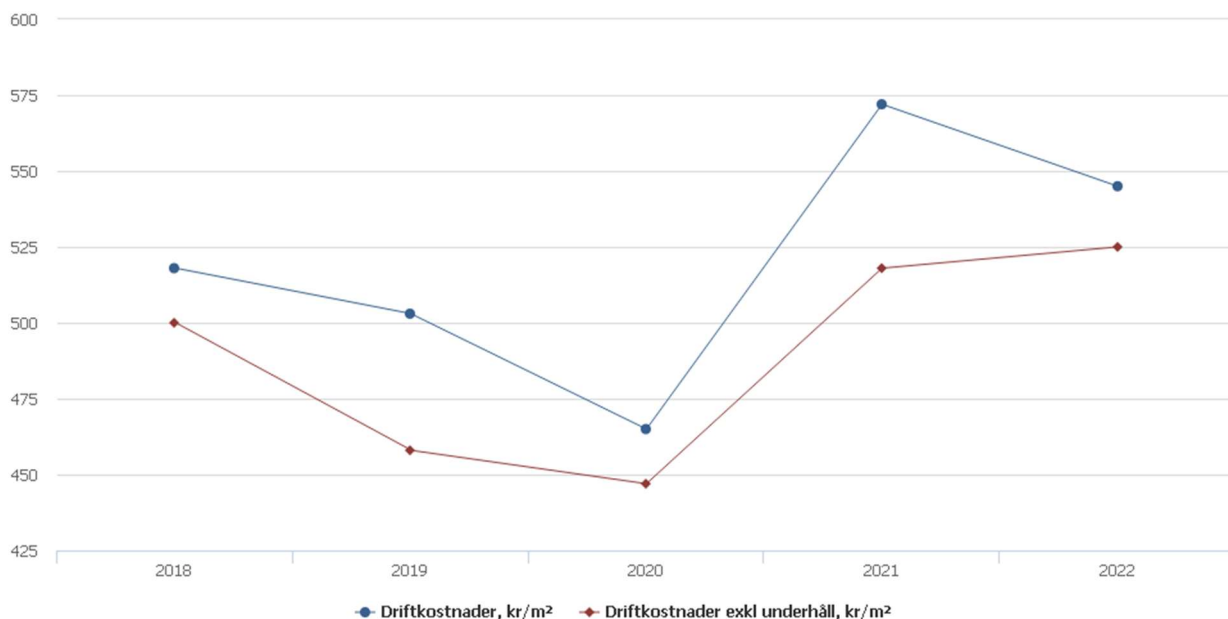
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 295	13 980	13 524	13 267	12 951
Resultat efter finansiella poster	-62	-1 480	-146	-75	-298
Resultat exklusive avskrivningar	1 826	409	1 699	1 803	920
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 032	-385	905	1 009	248
Balansomslutning	85 757	85 771	86 935	85 344	84 930
Soliditet %	37	37	39	37	38
Likviditet %	417	371	436	339	405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	687	662	642	624	605
Driftkostnader, kr/m²	545	572	465	503	518
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	525	518	447	458	500
Lån, kr/m²	2 541	2 541	2 543	2 543	2 543

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	562 046	34 967 323	999 958	-2 957 269	-1 479 917
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 479 917	1 479 917
Reservering underhållsfond			794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-388 374	388 374	
Årets resultat					-62 359
Vid årets slut	562 046	34 967 323	1 405 584	-4 842 812	-62 359

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 437 186
Årets resultat	-62 359
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 374
Summa	-4 905 172

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 905 172

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 294 732	13 980 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 228	408 843
Summa rörelseintäkter		14 658 960	14 388 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 755 771	-11 258 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 415 030	-1 691 934
Personalkostnader	Not 6	-279 838	-592 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 888 463	-1 888 463
Summa rörelsekostnader		-14 339 103	-15 430 542
Rörelseresultat		319 857	-1 041 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 420	31 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 596	-483 109
Summa finansiella poster		-382 216	-438 240
Resultat efter finansiella poster		-62 359	-1 479 917
Årets resultat		-62 359	-1 479 917



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	69 797 145	71 625 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	298 683	348 832
Summa materiella anläggningstillgångar		70 085 798	71 974 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		70 220 798	72 109 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		365 021	74 697
Övriga fordringar	Not 12	30 752	83 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	658 820	634 008
Summa kortfristiga fordringar		1 054 593	791 987
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	14 481 522	12 870 167
Summa kassa och bank		14 481 522	12 870 167
Summa omsättningstillgångar		15 536 116	13 662 154
Summa tillgångar		85 756 914	85 771 415



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	35 529 369	35 529 369	
Fond för yttre underhåll	1 405 584	999 958	
Summa bundet eget kapital	36 934 954	36 529 327	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 842 812	-2 957 269	
Årets resultat	-62 359	-1 479 917	
Summa fritt eget kapital	-4 905 172	-4 437 186	
Summa eget kapital	32 029 782	32 092 141	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 000 000	0
Leverantörsskulder		744 038	838 470
Skatteskulder		0	65 887
Övriga skulder	Not 16	891 784	594 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 091 311	2 180 291
Summa kortfristiga skulder		8 727 132	3 679 274
Summa eget kapital och skulder		85 756 914	85 771 415



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-62 359	-1 479 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 888 463	1 888 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 826 104	408 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-262 606	122 842
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	47 858	315 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 611 355	847 301
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 728 262
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 1 728 262
Årets kassaflöde	1 611 355	-880 961
Likvidamedel vid årets början	12 870 166	13 751 127
Likvidamedel vid årets slut	14 481 522	12 870 166
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Byggnaden är uppdelade på komponenter med olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt för respektive komponent motsvarande nyttjandeperioden.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 3-68 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%

Markanläggningar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 6-39 år
Avskrivningen uppgår till 2,6%.

Inventarier

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 3-9 år
Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 2,1%.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 073 494	9 709 884
Årsavgifter, lokaler	344 961	332 496
Hyror, bostäder	71 939	32 436
Hyror, lokaler	3 417 188	3 637 813
Hyror, garage	520 416	519 857
Hyror, p-platser	103 125	95 187
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-323 782	-306 632
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 430	-16 892
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 600	-5 437
Rabatter	-63 016	-25 807
Vattenavgifter	5 816	7 116
Debiterad fastighetsskatt-	159 621	0
Summa nettoomsättning	14 294 732	13 980 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	50 403	63 755
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	173 753	342 352
Försäkringsersättningar	137 876	0
Summa övriga rörelseintäkter	364 228	408 843



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-388 374	-1 051 401
Reparationer	-1 730 455	-2 016 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-716 129	-717 930
Försäkringspremier	-192 621	-210 669
Kabel- och digital-TV	-487 681	-485 033
Återbäring från Riksbyggen	7 700	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 488
Serviceavtal	-19 758	-20 085
Sotning	-6 097	-5 634
Obligatoriska besiktningar	-76 097	-20 719
Bevakningskostnader	-21 964	-39 174
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 593	0
Snö- och halkbekämpning	-267 913	-242 626
Förbrukningsinventarier	-2 090	-2 039
Vatten	-1 082 905	-1 061 384
Fastighetsel	-1 001 212	-804 865
Uppvärmning	-3 166 550	-3 035 569
Sophantering och återvinning	-550 764	-569 832
Förvaltningsarvode drift	-1 050 269	-975 769
Summa driftskostnader	-10 755 771	-11 258 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-480 242	-468 233
IT-kostnader	-535 801	-522 765
Arvode, yrkesrevisorer	-34 000	-36 148
Övriga försäljningskostnader	-869	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 811	-23 869
Kreditupplysningar	-830	-1 646
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 367	-64 719
Kontorsmateriel	-8 536	-11 713
Telefon och porto	0	-14 537
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18 808
Medlems- och föreningsavgifter	-26 149	-26 074
Konsultarvoden	-58 393	-148 299
Bankkostnader	-2 999	-2 675
Advokat och rättegångskostnader	-14 125	0
Övriga externa kostnader	-185 907	-352 446
Summa övriga externa kostnader	-1 415 030	-1 691 934



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-110 904
Styrelsearvoden	-180 000	-220 500
Sammanträdesarvoden	-25 000	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-12 500
Pensionskostnader	0	-4 192
Sociala kostnader	-66 338	-143 963
Summa personalkostnader	-279 838	-592 059

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 792 428	-1 792 428
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 179	-60 179
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 888 463	-1 888 463

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 960	12 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 960	12 960

Not 9 Byggnader och markanläggningar

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 582 281	105 854 019
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	110 187 973	108 459 711
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 728 262
	0	1 728 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 187 973	110 187 973



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-37 787 003	-35 994 576
Markanläggningar	-775 540	-739 684
	-38 526 543	-36 734 260

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 792 428	-1 792 428
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-35 856	-35 856
	-1 828 284	-1 828 284

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

--40 390 828 -38 562 544

Restvärde enligt plan vid årets slut

69 797 145 71 625 429

Varav

Byggnader	68 002 850	69 795 277
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	544 295	580 152

Taxeringsvärden

Bostäder	324 000 000	247 000 000
Lokaler	30 600 000	32 400 000

Totalt taxeringsvärde

354 600 000 279 400 000

varav byggnader

186 000 000 155 400 000

varav mark

168 600 000 124 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2022-12-31 2021-12-31

Vid årets början

Inventarier och verktyg	2 833 669	2 833 669
-------------------------	-----------	-----------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

2 833 669 2 833 669



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-2 484 836	-2 424 657
	-2 484 836	-2 424 657
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 181	-60 181
	-60 181	-60 181
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 545 016	-2 484 837
	-2 545 016	-2 484 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	288 653	348 832

Varav

Inventarier och verktyg	288 653	348 832
-------------------------	---------	---------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 906	0
Skattekonto	28 846	83 282
Summa övriga fordringar	30 752	83 282

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	180 832	17 590
Förutbetalda driftkostnader	16 961	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	188 170	117 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 243	121 912
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	146 006	134 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 608	242 648
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	658 820	634 008

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	677	837
Bankmedel	9 770 200	9 696 375
Transaktionskonto	4 710 646	3 172 955
Summa kassa och bank	14 481 522	12 870 167



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	45 000 000	50 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2023-05-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,87%	2024-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
Summa			50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	73 605	74 843
Mottagna depositioner	645 319	465 205
Skuld för moms	165 276	51 189
Skuld sociala avgifter och skatter	3 071	3 389
Clearing	4 513	0
Summa övriga skulder	891 784	594 626

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 214	14 870
Upplupna driftskostnader	29 864	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 496	0
Upplupna elkostnader	155 980	126 389
Upplupna värmekostnader	491 321	507 065
Upplupna revisionsarvoden	38 008	38 000
Upplupna styrelsearvoden	0	192 464
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	148 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 620	0
Beräknat förvaltningsarvode	3 844	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 218 964	1 152 531
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 091 311	2 180 291



Not 18 Ställda säkerheter

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Spernaes

Love Persson

Alexej Samsonenko

Robert Tibblin

Christian Moncada

Antti Vuori

Thomas Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed

Victoria Berggren
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

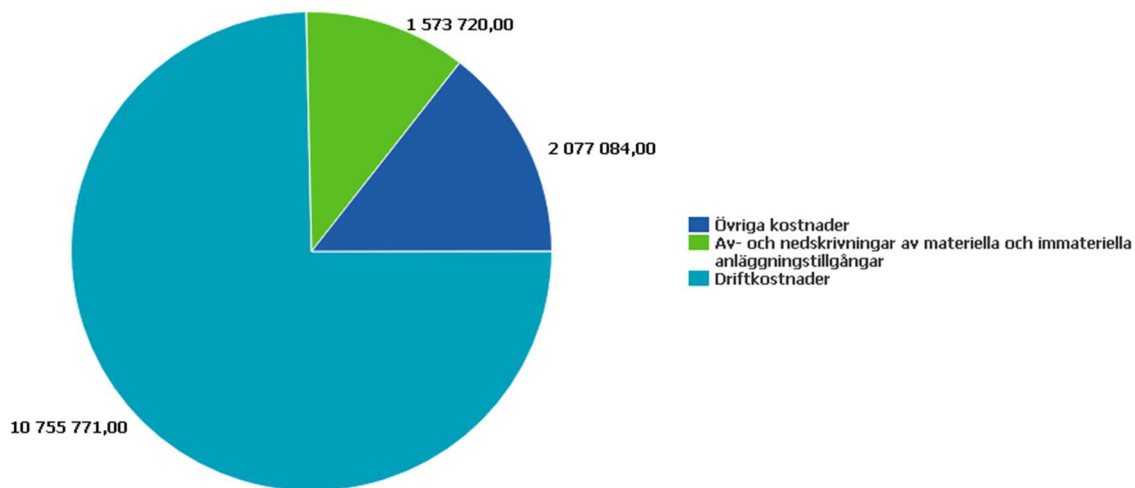
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

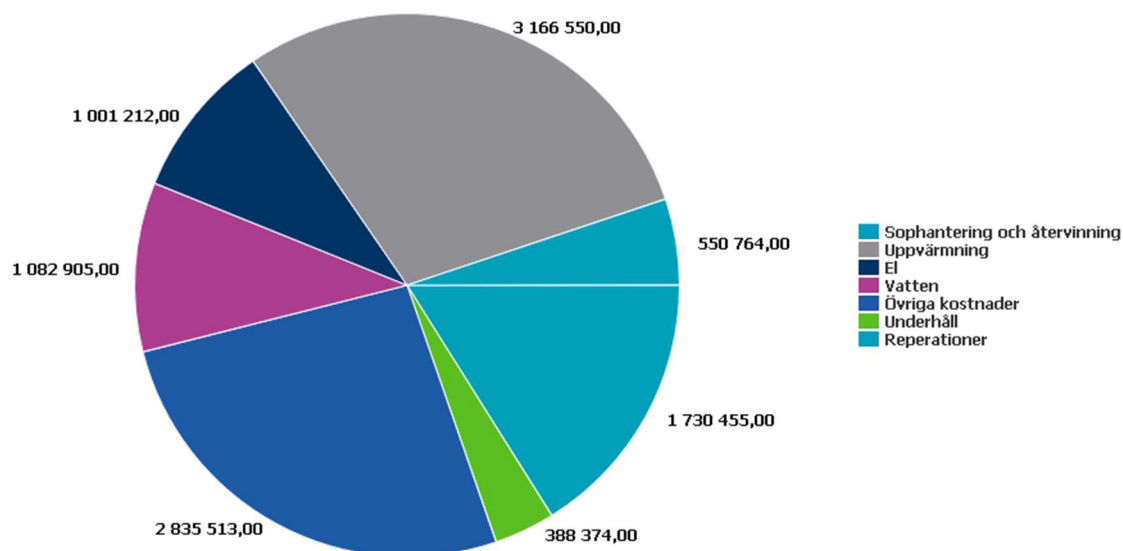
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 755 771	11 258 086
Övriga externa kostnader	1 415 030	1 691 934
Personalkostnader	279 838	592 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 573 720	1 888 463
Finansiella poster	382 216	438 240
Summa kostnader	14 406 575	15 868 781



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	424 357	430 052
Trädgårdsskötsel grundavtal	242 971	157 751
Trädgårdsskötsel extra debiterat	18 590	0
Rabatt/återbäring från RB	-7 700	-7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 488
Serviceavtal	19 758	20 085
Inre skötsel/städ grund	364 351	387 966
Sotning	6 097	5 634
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	68 750	14 022
Hissbesiktning	7 347	6 696
Bevakningskostnader	21 964	39 174
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 593	0
Snö- och halkbekämpning	267 913	242 626
Rep bostäder utg för köpta tj	27 751	107 802
Rep lokaler utg för köpta tj	53 569	8 497
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	85 548	104 989
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	40 021	65 747
Summa driftkostnader	10 755 771	11 258 086



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	29 410 kr/kvm	29 410 kr/kvm
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Bevakningskostnader	1	1
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	16
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	34	27
Fastighetsförsäkring	7	7
Fastighetsskatt	24	24
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	12	13
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	4
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	4
Rep huskropp utg för köpta tj	3	4
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	3
Rep install utg för köpta tj El	3	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	4
Rep install utg för köpta tj Värme	4	5
Rep installationer utg för köpta tj	1	1
Rep lokaler utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	10
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Serviceavtal	1	1
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	9	8
Sophämtning	19	19
Sotning	0	0

Statuskontroll	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	365,72	382,80



BRF Bergängen i Nacka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bergängen i Nacka i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557492400063

Dokument

Årsredovisning 2022 RB Brf Bergängen i Nacka
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2023-05-09 12:00:03 CEST (+0200) av Simon
Olsson (SO)
Färdigställt 2023-05-16 05:56:36 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Erik Spernaes (ES)
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SPERNAES"
Signerade 2023-05-09 13:15:10 CEST (+0200)

Alexej Samsonenko (AS)
alexej@bergangen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXEJ SAMSONENKO"
Signerade 2023-05-09 12:36:11 CEST (+0200)

Antti Vuori (AV)
vuoriantti@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antti
Vuori"
Signerade 2023-05-09 12:20:54 CEST (+0200)

Christian Moncada (CM)
christian.moncada@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Moncada"
Signerade 2023-05-11 08:00:52 CEST (+0200)

Love Persson (LP)
love@diador.se

Robert Tibblin (RT)
robert.thibblin@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492400063



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Love Robin Persson"
Signerade 2023-05-09 16:19:26 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT TIBBLIN"
Signerade 2023-05-09 21:29:07 CEST (+0200)

Thomas Nylén (TN)
Thomas.Nylen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS NYLÉN"
Signerade 2023-05-09 13:38:06 CEST (+0200)

Victoria Berggren (VB)
victoria_berggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Victoria Berggren"
Signerade 2023-05-11 12:31:12 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Jörgen Götehed"
Signerade 2023-05-16 05:56:36 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557492400063

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>

