

Årsredovisning

för

BRF Berget

725000-0671

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Berget 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Berget bildades den 17 mars 1937. Bostadsrättsföreningen Berget innehar fastigheter på Nygatan 30 i Norrköping med 10 bostadsrättslägenheter med en yta på 535 kvm samt 1 affärslokal på 51 kvm och har en totalyta om 586 kvm. På baksidan av huset finns sommarhalvåret en liten grön innergård med utemöbler, grillplats och cykelställ. Föreningen värnar om att hålla en trivsamt boendemiljö för sina medlemmar och fastigheten har kontinuerligt underhållits med flera omfattande renoveringar genom åren.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har styrelsen valt att inte göra större investeringar pga det rådande världsläget med högre räntor och högre kostnader, detta för att undvika att behöva höja avgiften för de som bor i fastigheten.

Adrian Hansson är ordförande och kassör fr om augusti.

Under 2021 skedde det en brand i föreningens lokal som används som verkstad. Under 2022 betalades samtliga fakturor och ärendet mot vårt försäkringsbolag avslutades.

Under 2022 sa vi upp vår nuvarande försäkring hos Länsförsäkringar och valde att byta till Trygg Hansa fr o m 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 11 st och under 2022 har det skett 3 överlåtelser.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Till varje lägenhet i föreningen hör två förråd, antingen på vinden och/eller i källaren. Förteckning över vilka förråd som tillhör vilken lägenhet finns dokumenterat av styrelsen.

I källaren finns även ett cykelrum, en tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner samt ett torkrum. I torkrummet finns två tvättlinor till respektive lägenhet, samt ytterligare två extra tvättlinor att låna vid behov. Det finns fem tvättpass per dag under veckans alla dagar.

Föreningen erbjuder fem parkeringsplatser på innergården enligt separat kölista.

Parkeringsavgiften är 200 kr/mån. (Norrköpings kommun erbjuder boendeparkering på gatan för 250 kr/mån, detta i mån av plats).

På innergården finns kärl för allmänna hushållssopor, kompostering, kartong, plast, glas och metall.

Föreningen har två städdagar per år (vår och höst). Datum för dessa annonseras på informationstavlan i entrén.

Till varje lägenhet ingår grundutbud för TV samt möjlighet att ansluta sig till Tele2:s bredbandsnät.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 3 st
- 2 rum & kök, 6 st
- 3 rum & kök, 1 st

Föreningens tekniska status

Föreningen har under senare år gjort flera omfattande renoveringar.

2004 Stambyte

2005 Målning trapphus

2006 Balkongrenovering

2007 Fönsterbyte till 3-glas

2009 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

2013 Takrenovering

2014 Markarbete/stensättning innergård

2016 Installation badrumsfläktar

2017 Installation rörelsesensorer till trappbelysning och vindsförråd

2020 Service av entrédörr samt byte av kodlås

2021 Elmätarbyte i samtliga lägenheter samt i husets källare

Fastighetens tekniska status anses vara i gott skick och för kommande verksamhetsår finns inga större renoveringar/investeringar planerade.

Uppvärmningen består av fjärrvärme och undercentralen servas regelbundet enligt avtal med E.ON.

Huvudansvarig för fastighetsdriften är ordförande Adrian Hansson och vice ansvarig är ledamot Samuel Gustafsson.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning;

Malin Remar	Ordförande fram till Augusti 2022
Adrian Hansson	Ordförande, kassör fr o m Augusti 2022
Peter Holmbom	Kassör/sekreterare fram till Augusti 2022
Samuel Gustafsson	Sekreterare fr o m Augusti 2022
Lotta Söderström	Ledamot
Staffan Ahlberg	Suppleant
Saga Alnehill Brobäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av minst två personer ur styrelsen.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Joakim Samuelsson

Styrelserummet finns i källaren bakom torkrummet och där hålls ordinarie styrelsemöten, årsstämma och eventuella extra insatta möten. I styrelserummet finns även föreningens arkiv mm.

Styrelsens kontaktuppgifter finns uppsatta i entréskåpet i entrén. Det finns ett postfack märkt Brf Berget. Information till föreningens medlemmar delas vanligen ut i respektive postfack, alternativt via mail.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Reventia AB.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt en extrastämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 5e april 2022.

Året som gått

För året som gått redovisar Brf Berget en förlust på: 78 247 sek.

Reparation/underhåll

Efter takbytet som genomfördes 2013 investerade föreningen under 2014 i ett markarbete på innergården. Den tidigare grusytan från tomtgränsen mot Nygatan fram till parkeringsplatserna har stensatts. I samband med detta breddades infarten och det byggdes även en separerande mur mellan stensättningen och gräsmattan, samt att mindre betongförbättringar gjordes vid

brunnen på innergården och utanför entrédörren. Markarbetet skrivs av på 20 år.

Utöver markarbetet utfördes en del mindre underhållsarbeten som exempelvis borttagning av två träd på innergården och förbättrad belysning i torkrummet, samt på vinden.

Under 2015 skedde inga större underhåll.

Under 2016 utfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med icke godkänt resultat. För att förbättra fastighetens ventilation och därmed få en godkänd OVK har badrumsfläktar installerats i samtliga lägenheter.

Under 2017 har föreningen låtit installera rörelsesensorer för trappbelysning samt belysning i vindsförråd. Under 2017 har tvättstugan även utrustats med 1 ny tvättmaskin samt 1 ny torktumlare.

Under 2018 utfördes mindre underhållsarbeten på gården: grusläggning samt yttre underhåll av gården som sköttes av Gångesta fastighetsservice.

Under 2020 byttes kodlåset vid entrén. Energideklaration upprättades i februari 2020.

Under 2021 skedde inga större underhåll. Radonmätning genomfördes i mars utan anmärkning.

Under 2022 skedde inga större underhåll. Föreningen fick en paketbox installerad av Postnord under hösten.

Lägenhetsavgifter

Föreningen beslutade att höja avgifterna med 2 % i juli 2019. Beslut om höjning togs efter en grundlig översikt av föreningens lån och amorteringar. Under 2014 utfördes en areamätning som resulterat i en ny fördelning av lägenhetsavgifterna utifrån uppdaterade andelsantal.

Lägenhetsavgifterna betalas månadsvis in till föreningens bankgirokonto 5506-5338, detta senast den sista kalenderdagen månaden före. Reventia AB skickar ut hyresaviser till bostadsrättshavarna som avser 3 månaders hyresinbetalning i taget.

Kommande år/planer för framtiden

På kort sikt ska trädgården få en uppfräschning och Lotta Söderström har fått förtroende att hantera detta. Petra Stuart har även fått i uppdrag att se över vilka möjligheter vi har för ett bättre sophanteringssystem där vi vill installera en fast anordning. Planen är att dessa uppgraderingen ska vara på plats under det årets första halvår.

På lång sikt finns önskemål om att eventuellt investera i stensättning av kvarstående del av innergården, samt att sätta upp grindar ut mot Kungsgatan samt Nygatan. Husfasadens status ses över löpande för att avgöra eventuellt underhåll. Planering av dess punkter följs upp under nästkommande verksamhetsår. Om budget tillåter finns där önskemål om att installera solceller och elbilsladdare men det är inget som är aktuellt i nuläget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	472	472	475	470
Resultat efter finansiella poster	-78	-26	85	64
Balansomslutning	4 223	4 327	4 363	4 346
Soliditet (%)	33	34	36	34

Förändringar i eget kapital

	Uppskr. fond fastighet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 825 120	71 451	-328 243	-80 518	1 487 810
Disposition av föregående års resultat:		22 290	-102 808	80 518	0
Korrigerig inre rep.fond			-20 906		-20 906
Avskr. av uppskriven tillgång	-14 860		14 860		0
Årets resultat				-78 247	-78 247
Belopp vid årets utgång	1 810 260	93 741	-437 097	-78 247	1 388 657

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-437 097
årets förlust	-78 247
	-515 344

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	23 580
i ny räkning överföres	-538 924
	-515 344

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		472 199	472 112
Övriga rörelseintäkter		131 903	0
Summa rörelseintäkter		604 102	472 112
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-582 115	-401 981
Personalkostnader		-17 741	-17 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 420	-33 420
Summa rörelsekostnader		-633 276	-452 611
Rörelseresultat		-29 174	19 501
Finansiella poster			
Räntekostnader	3	-49 073	-45 925
Summa finansiella poster		-49 073	-45 925
Resultat efter finansiella poster		-78 247	-26 424
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-54 094
Summa bokslutsdispositioner		0	-54 094
Resultat före skatt		-78 247	-80 518
Årets resultat		-78 247	-80 518

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

3 833 439

3 866 859

Summa materiella anläggningstillgångar

3 833 439

3 866 859

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

3 835 439

3 868 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

91 636

103 287

Övriga fordringar

3

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 165

18 032

Summa kortfristiga fordringar

108 804

121 320

Kassa och bank

Kassa och bank

278 457

337 056

Summa kassa och bank

278 457

337 056

Summa omsättningstillgångar

387 261

458 376

SUMMA TILLGÅNGAR

4 222 700

4 327 235

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond

6

1 810 260

1 825 120

Fond för yttre underhåll

93 741

71 451

Summa bundet eget kapital

1 904 001

1 896 571

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-437 097

-328 243

Årets resultat

-78 247

-80 518

Summa fritt eget kapital

-515 344

-408 761

Summa eget kapital

1 388 657

1 487 810

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 456 982

2 456 882

Summa långfristiga skulder

2 456 982

2 456 882

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

174 158

71 772

Leverantörsskulder

41 637

74 833

Skatteskulder

939

1 381

Övriga skulder

0

54 094

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

160 327

180 463

Summa kortfristiga skulder

377 061

382 543

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 222 700

4 327 235

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Reparationer och underhåll	286 481	55 471
Serviceavgifter SBC	4 140	4 080
Uppvärmning	104 046	111 145
Vatten och avlopp	50 008	53 046
El för belysning	14 127	9 383
Städning/Renhållning/Returkärl	33 169	29 824
Fastighetsavgift	20 750	19 950
Försäkringspremier	18 032	14 823
Övriga omkostnader	-13 421	45 100
Redovisningstjänster	54 489	49 311
Kostnad för TV	10 294	9 848
	582 115	401 981

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	49 067	45 922
Räntekostnader skattekontot	6	3
	49 073	45 925

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 646 000	2 646 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 646 000	2 646 000
Ingående avskrivningar	-146 261	-127 701
Årets avskrivningar	-18 560	-18 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 821	-146 261
Ingående uppskrivningar	1 367 120	1 381 980
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 860	-14 860
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 352 260	1 367 120
Utgående redovisat värde	3 833 439	3 866 859

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 825 120	1 854 840
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-14 860	-29 720
Belopp vid årets utgång	1 810 260	1 825 120

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 631 140 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-2 456 982	-2 456 882
	-2 456 982	-2 456 882
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-174 158	-71 772
	-174 158	-71 772

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 062 000	3 062 000
	3 062 000	3 062 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Adrian Hansson
Ordförande

Eva-Lotta Söderström

Samuel Gustafsson

Revisorspåteckning

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

Joakim Samuelsson
Revisor