



Årsredovisning 2022



Brf Bergsvåg

Org nr 769630-4687

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergsvåg, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergsvåg i Stockholm kommun registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jackproppen 1 i Stockholm kommun.

Föreningen består av två flerbostadshus med totalt 54 bostadsrättslägenheter samt en bostadsrättslokal (fördelad på sju stycken separata bostadsrätter). Den totala boarean (BOA) är 3 876 kvm och lokalarean (LOA) 743 kvm. Föreningen disponerar 46 bilparkeringsplatser samt fyra MC-platser belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
4 st	stadsradhus

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 mars 2021.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 1 januari 2026. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningen har avtal om fastighetsservice med A.S underhåll AB.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 3 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Madeleine Hansen ordförande Anders Hägg Augustin Rodriguez Carolina Jofs Torbjörn Lundstedt
Suppleanter	André Thomsen Morteza Arabi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (14) protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB med Sara Königslehner som huvudansvarig.

Valberedning

Elias Jacobson Charlotte Söderberg Christoffer Arensparr	sammankallande
--	----------------

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 20 000 kr inklusive sociala avgifter för styrelsen att fritt fördela. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde dock kan föreningen för de första tre verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 28 april 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Läget i omvärlden har väsentligt förändrats under året vilket inneburit kraftigt höjda marknadsräntor, ökade energikostnader och högre inflationstakt. Två tredjedelar av föreningens upplåning är dock bunden på längre tid vilket medfört att effekterna på föreningens ekonomi så här långt har varit mindre omfattande. Föreningen räknar även med att under 2023 erhålla kompensation (elstöd) för höga elkostnader under 2021/2022.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	96	84
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	19
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-7</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	99	96

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåts.

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5 % av ett prisbasbelopp (2023=1 312 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av ett prisbasbelopp (2023=525 kronor) vid varje pantsättning samt avgift för upplåtelse i andra hand om 10 % av ett prisbasbelopp per år (2023=5 250 kr per år).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 455	2 483	249
Resultat efter finansiella poster	-1 646	-855	44
Soliditet (%)	84,0	83,9	58,5
Resultat exkl avskrivningar	1 550	1 010	0
Fastighetslån/kvm, kr	14 931	15 115	0
Årsavgifter/kvm, kr	632	632	0

År 2021 speglar resultatet perioden 2021-06-01 - 2021-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	298 505 920	73 726 480	76 645	0	-854 651	371 454 394
Disposition av föregående års resultat:			107 303	-961 954	854 651	0
Årets resultat					-1 646 203	-1 646 203
Belopp vid årets utgång	298 505 920	73 726 480	183 948	-961 954	-1 646 203	369 808 191

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-961 954
årets förlust	-1 646 203
	-2 608 157

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	184 760
i ny räkning överföres	-2 792 917
	-2 608 157

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

Resultaträkning	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 454 626	2 483 033
Summa rörelseintäkter		4 454 626	2 483 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 566 303	-752 882
Övriga externa kostnader	4	-517 597	-267 640
Styrelsearvode och ersättningar	5	-20 000	-19 700
Avskrivningar		-3 196 391	-1 864 561
Summa rörelsekostnader		-5 300 291	-2 904 782
Rörelseresultat		-845 665	-421 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 877	-432 901
Summa finansiella poster		-800 538	-432 901
Resultat efter finansiella poster		-1 646 203	-854 651
Årets resultat		-1 646 203	-854 651

Resultaträkningen för 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen 2021-06-01 t o m 2021-12-31.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	437 341 448	440 537 839
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		437 341 448	440 537 839
Summa anläggningstillgångar		437 341 448	440 537 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 268	0
Fordringar hos entreprenör		0	218 501
Övriga fordringar	8	2 172 604	1 043 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	293 002	388 442
Summa kortfristiga fordringar		2 484 874	1 650 837
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	227 000	0
Summa kortfristiga placeringar		227 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		134 981	485 275
Summa kassa och bank		134 981	485 275
Summa omsättningstillgångar		2 846 855	2 136 112
SUMMA TILLGÅNGAR		440 188 303	442 673 951

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter

372 232 400

372 232 400

Fond för yttre underhåll

183 948

76 645

Summa bundet eget kapital

372 416 348

372 309 045

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-961 954

0

Årets resultat

-1 646 203

-854 651

Summa fritt eget kapital

-2 608 157

-854 651

Summa eget kapital

369 808 191

371 454 394

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

45 724 000

46 076 000

Summa långfristiga skulder

45 724 000

46 076 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

23 242 000

23 742 000

Leverantörsskulder

186 727

78 400

Skatteskulder

698 000

749 569

Övriga skulder

77 036

76 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

452 349

496 645

Summa kortfristiga skulder

24 656 112

25 143 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

440 188 303

442 673 951

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stomkompletteringar innerväggar	60 år
Värme, sanitet	60 år
Fasad inklusive fönster	60 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Ventilation	40 år
Hissar	40 år
Resterande byggnad	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter lägenheter	2 412 672	1 406 645
Årsavgifter lokaler	505 980	295 155
Hyror förråd	115 220	55 582
Hyror garage	679 707	377 598
Debiterad fastighetsskatt	330 000	148 167
El	296 754	151 797
Vatten	80 478	48 089
Avgift andrahandsupplåtelse	2 563	0
Försäkringsersättningar	18 554	0
Övriga ersättningar och intäkter	12 698	0
	4 454 626	2 483 033

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	78 427	46 278
Trivselåtgärder	1 323	0
Städkostnader	58 342	21 214
Snöröjning/sandning	33 702	12 021
Serviceavtal	0	4 837
Hisservice/besiktning	13 717	4 451
Reparationer	27 688	14 610
Planerat underhåll	12 067	0
Fastighetsel	669 741	268 403
Uppvärmning	385 332	180 719
Vatten och avlopp	98 308	64 306
Avfallshantering	58 169	29 715
Fastighetsförsäkring	57 206	29 352
Försäkringskostnader	0	44 969
Bredband	49 731	30 393
Övriga driftskostnader	6 344	0
Förbrukningsinventarier	11 850	0
Förbrukningsmaterial	4 356	1 614
	1 566 303	752 882

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	480 000	190 167
Fastighetsskatt ändrad efter ny taxering*	-108 000	0
Datorkommunikation	3 109	2 239
Hemsida	3 717	4 690
Föreningsgemensamma kostnader	1 968	541
Revisionsarvode	30 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	65 899	37 072
Bankkostnader	950	0
Teknisk utbildning samt licens	18 276	0
Övriga poster	21 678	12 931
	517 597	267 640

* Ändrat fastighetsskatt efter omtaxering avseende år 2021.

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala avgifter	5 000	4 700
	20 000	19 700

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	236 233 066	0
Omklassificeringar	0	236 233 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	236 233 066	236 233 066
Ingående avskrivningar	-1 864 561	0
Årets avskrivningar	-3 196 391	-1 864 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 060 952	-1 864 561
Ingående värde mark	206 169 334	0
Omklassificeringar	0	206 169 334
Utgående värde mark	206 169 334	206 169 334
Utgående redovisat värde	437 341 448	440 537 839
Taxeringsvärden byggnader	181 000 000	128 800 000
Taxeringsvärden mark	124 000 000	92 000 000
	305 000 000	220 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	404 309 597
Inköp	0	38 092 803
Omklassificering	0	-442 402 400
	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	327 802	362 069
Avräkningskonto förvaltare	1 775 948	667 713
Fordran hos leverantörer	13 554	0
Fordran lokal, gemensamma kostnader snöröjning	55 300	14 112
	2 172 604	1 043 894

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	44 040	42 527
Bredband och TV	8 150	0
Snöröjning	0	7 850
Ekonomisk förvaltning	16 809	16 396
Garageintäkter	147 146	136 218
Mätdata, el och vatten	76 857	185 451
	293 002	388 442

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
Nordea Hållbarhetsfond	227 000	227 000
	227 000	227 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,112	2023-12-29	22 890 000	23 390 000
Nordea	1,05	2025-12-17	23 038 000	23 214 000
Nordea	1,34	2027-12-29	23 038 000	23 214 000
			68 966 000	69 818 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 242 000	23 742 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 22 890 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 352 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	8 995	3 682
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 987	4 700
Revisionsarvode	22 093	20 000
El	67 371	150 371
Fjärrvärme	61 386	55 340
Fastighetsskötsel	6 536	6 535
Städning	2 350	2 061
Vatten och avlopp	22 742	18 862
Avfallshantering	7 694	7 332
Bredband	0	4 325
Snöröjning/sandning	0	5 655
GA lokal	0	6 638
Reparationer	0	10 730
Förutbetalda avgifter och hyror	233 195	185 414
	452 349	496 645

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	70 170 000	70 170 000
	70 170 000	70 170 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Madeleine Hansen
Ordförande

Anders Hägg

Agustin Rodriguez-Hedman

Carolina Jofs

Torbjörn Lundstedt

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

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor