



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Berget 12



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                            |                    |           |
|----------------------------|--------------------|-----------|
| Pär Marcus Eriksson        | Ordförande         |           |
| Ernst Erik Johannes Brodin | Vice ordförande    |           |
| Ulf Torsten Sandström      | Sekreterare        |           |
| Lars Peter Marklund        | Kassör             |           |
| Lars Per Daniel Almkvist   | Fastighetsansvarig |           |
| Björn Westerholm           | Ledamot            | Avflyttad |
| Per Thomas Näslund         | Suppleant          |           |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                    |                  |                                  |
|--------------------|------------------|----------------------------------|
| Lars Ljungström    | Ordinarie Extern | Bokföringsgruppen i Sundsvall HB |
| Ing-Gun Ljungström | Suppleant Extern | Bokföringsgruppen i Sundsvall HB |

### Valberedning

Lisa Lundahl  
Joanna LeBlanc Avflyttad

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Berget 12            | 2005    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

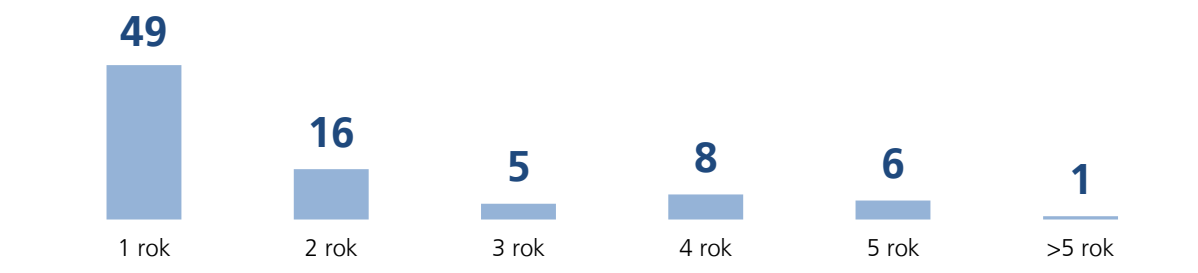
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 597 m<sup>2</sup>, varav 4 585 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 5 012 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna                  | Yta                  | Löptid     |
|---|----------------------|------------|
| Kontor (2001)                           | 160 m <sup>2</sup>   | 2021-12-31 |
| Garage för medlemmar i föreningens regi | 1 096 m <sup>2</sup> |            |
| Kontor (2006)                           | 159 m <sup>2</sup>   | 2021-04-30 |
| Garage (2010)                           | 996 m <sup>2</sup>   | 2020-12-31 |
| Garage (2015)                           | 1 080 m <sup>2</sup> | 2021-09-30 |
| Dagverksamhet (2012)                    | 440 m <sup>2</sup>   | 2022-09-30 |
| Kontor (2009)                           | 98 m <sup>2</sup>    | 2022-11-14 |
| Kontor/butik (2016)                     | 185 m <sup>2</sup>   | 2022-12-31 |
| Lager (2017)                            | 173 m <sup>2</sup>   | 2022-12-31 |
| Kontor (2007)                           | 148 m <sup>2</sup>   | 2022-06-30 |
| Nodrum                                  | 10 m <sup>2</sup>    | 2036-12-31 |
| Verkstad och Lager (2019)               | 368 m <sup>2</sup>   | 2021-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar  |
|--|-------------|--|
| Påbörjad gårdsrenovering                                       | 2020        | Rivning gårdsbjälklag  |
| OVK & fläktrenoveringar  | 2018        |  |
| Fasad mot innergårdarna  | 2018 - 2019 |  |
| Byte/reparation av horisontell avloppstam under nedre garaget. | 2017 - 2018 |  |
| Målning av fönster   | 2012        |  |
| Byte av ett ventilationsaggregat                               | 2012        | Till de nybyggda lägenheterna och två lokaler. Bortkoppling av uppvärmning av mellangarage |
| Målning av trapphus  | 2011        |  |
| Fibernät 100 mbit  | 2011        |  |
| Byggt 4 nya lägenheter   | 2011        |  |
| Byte av värmecentral   | 2011 - 2012 |  |
| Nya entréer  | 2011        | Nya kodlås med porttelefoni  |
| Nya fönster mot Dalagatan                                      | 2010        |  |
| Uppgradering och driftsättning av takvärme                     | 2010        | Klart  |
| Omläggning av tak  | 2007        | Klart  |
| Elsystem byte i hela fastigheten                               | 2006 - 2007 | Klart slutbesiktigat 2010  |
| Badrumsrenovering  | 2006 - 2007 | Klart gjordes inom ramen för stambytet   |
| Stamrenovering   | 2006 - 2007 | Klart slutbesiktigat 2010  |
| Planerat underhåll   | År          | Kommentar  |
| Innergårdarna  | 2021        | Nya bjälklag och ny beläggning samt anläggning av uteplatser.                              |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                       |
|-----------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Fastighetsskötsel     | Adamsberg                        |

## Föreningens ekonomi

Den stora kostnaden under 2020 - 2021 har varit och är gårdsrenoveringen. För att finansiera detta har föreningen tagit upp nya lån 5 miljoner under 2020 och 10 miljoner under 2021.

För normala löpande kostnader och intäkter är föreningens ekonomi i balans.

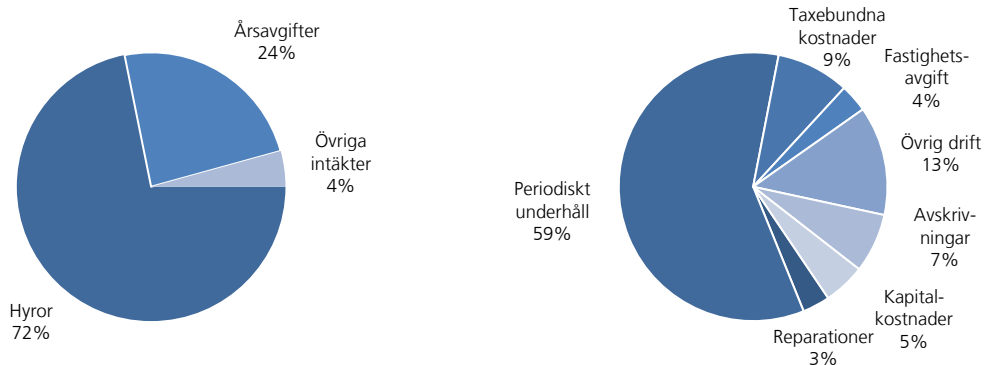
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2021, men med tanke på de omfattande renoveringarna i huset kan avgiftshöjning framöver inte uteslutas.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>4 964 069</b>  | <b>5 411 540</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelseintäkter                            | 7 271 890         | 6 822 154         |
| Finansiella intäkter                       | 385               | 1 134             |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                 | 102 921           |
| Kapitaltillskott                           | 0                 | 5 563 932         |
| Ökning av långfristiga skulder             | 5 000 000         | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 2 013 015         | 0                 |
|  | <b>14 285 290</b> | <b>12 490 141</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 12 739 410        | 5 351 493         |
| Finansiella kostnader                      | 730 660           | 674 482           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 108 750           | 2 829 428         |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 367 867           | 0                 |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                 | 4 082 209         |
|  | <b>13 946 687</b> | <b>12 937 612</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>5 302 671</b>  | <b>4 964 069</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>338 603</b>    | <b>-447 471</b>   |

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med nytt ytskikt på innergården och uteplatser har fortskridit. Tyvärr visade det sig att bjälklagen under innergårdarna var undermåliga och arbetet blev mer omfattande, tidskrävande och störande.

Vi har uppdaterat vårt låssystem och installerat flertalet säkerhetsdörrar i fastigheten.

Vi har uppgraderat vårt bredbandsavtal och utrustning från 100/100 till 1000/1000.

Vi har påbörjat en översyn av ventilationsanläggningarna i huset.

Styrelseledamot Björn Westerholm har sålt sin lägenhet och lämnat föreningen och styrelsen.

Valberedningsledamot Joanna LeBlanc har sålt sin lägenhet och lämnat föreningen och valberedningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 387         | 369         | 370         | 370         |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 258       | 1 173       | 1 152       | 1 014       |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 17 172      | 16 057      | 16 057      | 16 057      |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 32          | 42          | 46          | 37          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 78          | 86          | 87          | 87          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 9           | 9           | 10          | 10          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 76          | 70          | 90          | 106         |
| Soliditet (%)                            | 52          | 56          | 53          | 55          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -7 235      | -184        | -2 826      | -208        |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 7 155       | 6 782       | 6 737       | 6 115       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 585 m<sup>2</sup> bostäder och 5 012 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 91 388 616                 | 0                        | 0  | 91 388 616                 |
| Upplåtelseavgifter             | 13 316 502                 | 0                        | 0  | 13 316 502                 |
| Kapitaltillskott               | 5 563 932                  | 0                        | 0  | 5 563 932                  |
| Fond för yttre underhåll       | 742 200                    | 742 200                  | -742 200   | 742 200                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>111 011 250</b>         | <b>742 200</b>           | <b>-742 200</b>  | <b>111 011 250</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -16 771 206                | -742 200                 | 557 800  | -16 586 806                |
| Årets resultat                 | -7 234 660                 | -7 234 660               | 184 400  | -184 400                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-24 005 866</b>         | <b>-7 976 860</b>        | <b>742 200</b>   | <b>-16 771 206</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>87 005 384</b>          | <b>-7 234 660</b>        | <b>0</b>   | <b>94 240 044</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | -7 234 660         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -16 029 006        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -742 200           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-24 005 866</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 742 200            |
| <b>-23 263 666</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2020               | 2019              |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                    |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 7 154 975          | 6 782 294         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 116 915            | 39 860            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>7 271 890</b>   | <b>6 822 154</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                    |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -11 546 433        | -4 546 600        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -797 579           | -385 264          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -395 398           | -419 629          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -1 036 865         | -981 713          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-13 776 275</b> | <b>-6 333 205</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-6 504 385</b>  | <b>488 948</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                    |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 385                | 1 134             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -730 660           | -674 482          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-730 275</b>    | <b>-673 348</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-7 234 660</b>  | <b>-184 400</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-7 234 660</b>  | <b>-184 400</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |           | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8, 14 | 161 576 962        | 162 609 783        |
| Pågående byggnation                           | Not 9     | 108 750            | 0                  |
| Inventarier                                   | Not 10    | 674                | 4 718              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>161 686 386</b> | <b>162 614 501</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>161 686 386</b> | <b>162 614 501</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 158 489            | 23 824             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11    | 5 634 048          | 5 062 244          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>5 792 537</b>   | <b>5 086 068</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>5 792 537</b>   | <b>5 086 068</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>167 478 923</b> | <b>167 700 569</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 104 705 118        | 104 705 118        |
| Kapitaltillskott                               |           | 5 563 932          | 5 563 932          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 742 200            | 742 200            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>111 011 250</b> | <b>111 011 250</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -16 771 206        | -16 586 806        |
| Årets resultat                                 |           | -7 234 660         | -184 400           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-24 005 866</b> | <b>-16 771 206</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>87 005 384</b>  | <b>94 240 044</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 0                  | 72 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>           | <b>72 000 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 77 000 000         | 0                  |
| Leverantörsskulder                             |           | 2 207 008          | 206 753            |
| Övriga skulder                                 |           | 237 678            | 410 909            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 1 028 853          | 842 862            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>80 473 539</b>  | <b>1 460 524</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>167 478 923</b> | <b>167 700 569</b> |

## Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader               | 100         | 100         |
| Fastighetsförbättringar | 22-100      | 25-100      |
| Balkonger               | 50          | 50          |
| Inventarier             | 5-10        | 5-10        |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 736 799        | 1 656 068        |
| Hyror bostäder             | 118 395          | 118 395          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 3 319 814        | 3 127 911        |
| Hyror lokaler              | 1 394 865        | 1 259 738        |
| Hyror garage moms          | 85 250           | 54 000           |
| Hyror parkering            | 0                | 13 500           |
| Hyror garage               | 304 725          | 344 700          |
| Bredbandsintäkter          | 193 744          | 194 400          |
| Hyesrabatt                 | -49 700          | 0                |
| Värmeintäkter              | 13 515           | 13 515           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 37 518           | 0                |
| Öresutjämning              | 51               | 67               |
|                            | <b>7 154 975</b> | <b>6 782 294</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|              | Fakturerade kostnader moms    | 29 600         | 0              |
|              | Extra statligt stöd           | 23 980         | 0              |
|              | Försäkringsersättning         | 55 218         | 38 760         |
|              | Övriga intäkter               | 8 117          | 1 100          |
|              |                               | <b>116 915</b> | <b>39 860</b>  |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad | 53 743         | 55 168         |
|              | Fastighetsskötsel beställning | 64 781         | 54 342         |
|              | Snöröjning/sandning           | 9 340          | 24 462         |
|              | Städning entreprenad          | 104 519        | 72 729         |
|              | Städning enligt beställning   | 5 177          | 2 933          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor            | 6 015          | 8 801          |
|              | Sotning                       | 17 010         | 0              |
|              | Hissbesiktning                | 5 666          | 13 343         |
|              | Bevakning                     | 3 451          | 3 451          |
|              | Gemensamma utrymmen           | 9 368          | 0              |
|              | Garage/parkering              | 55 719         | 0              |
|              | Sophantering                  | 0              | 10 128         |
|              | Gård                          | 7 364          | 0              |
|              | Serviceavtal                  | 36 231         | 37 075         |
|              | Förbrukningsmateriel          | 10 635         | 14 340         |
|              | Teleport/hissanläggning       | 5 398          | 4 223          |
|              | Störningsjour och larm        | 0              | 8 776          |
|              | Brandskydd                    | 22 055         | 21 226         |
|              | Fordon                        | 231            | 0              |
|              |                               | <b>416 701</b> | <b>330 996</b> |
|              | <b>Reparationer</b>           |                |                |
|              | Fastighet förbättringar       | 22 615         | 16 102         |
|              | Brf Lägenheter                | 2 648          | 7 682          |
|              | Lokaler                       | 31 033         | 20 261         |
|              | Tvättstuga                    | 16 610         | 5 990          |
|              | Entré/trapphus                | 9 176          | 21 706         |
|              | Lås                           | 56 679         | 16 355         |
|              | VVS                           | 37 200         | 19 490         |
|              | Värmeanläggning/undercentral  | 16 230         | 6 702          |
|              | Ventilation                   | 150 055        | 210 583        |
|              | Elinstallationer              | 6 742          | 4 885          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon  | 0              | 8 597          |
|              | Bredband                      | 16 210         | 0              |
|              | Hiss                          | 25 326         | 28 986         |
|              | Fasad                         | 0              | 65 944         |
|              | Fönster                       | 3 345          | 0              |
|              | Garage/parkering              | 31 601         | 4 415          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse   | 8 700          | 79 506         |
|              | Vattenskada                   | 48 322         | 12 135         |
|              |                               | <b>482 491</b> | <b>529 337</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning     | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|--------------|--|-------------------|------------------|
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                   |                  |
|              | Byggnad                                | 465 393           | 167 521          |
|              | Lokaler                                | 53 200            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 154 536           | 20 331           |
|              | Ventilation                            | 175 037           | 360 143          |
|              | Fasad                                  | 0                 | 920 769          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 7 677 631         | 13 941           |
|              | Garage/parkering                       | 59 249            | 0                |
|              |  | <b>8 585 046</b>  | <b>1 482 704</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                   |                  |
|              | El                                     | 308 937           | 402 862          |
|              | Värme                                  | 747 100           | 826 852          |
|              | Vatten                                 | 87 141            | 85 474           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 126 175           | 103 273          |
|              | Grovsopor                              | 3 716             | 0                |
|              |  | <b>1 273 069</b>  | <b>1 418 460</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                   |                  |
|              | Försäkring                             | 175 033           | 163 605          |
|              | Självrisk                              | 23 600            | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 23 374            | 23 081           |
|              | Bredband                               | 81 653            | 175 937          |
|              |  | <b>303 660</b>    | <b>362 623</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>485 465</b>    | <b>422 480</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>11 546 433</b> | <b>4 546 600</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|              | Medlemsinformation                     | 368               | 0                |
|              | Tele- och datakommunikation            | 24 052            | 25 250           |
|              | Juridiska åtgärder                     | 94 744            | 69 742           |
|              | Inkassering avgift/hyra                | 9 000             | 4 250            |
|              | Hysesförluster                         | 49 424            | 0                |
|              | Befarade förluster                     | -49 424           | 49 424           |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 10 223            | 10 223           |
|              | Föreningskostnader                     | 407               | 6 393            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 144 912           | 142 681          |
|              | Administration                         | 16 128            | 4 921            |
|              | Korttidsinventarier                    | 0                 | 8 721            |
|              | Konsultarvode                          | 490 164           | 63 657           |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 7 580             | 0                |
|              |  | <b>797 579</b>    | <b>385 264</b>   |

| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER  | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b><br>Föreningen har inte haft någon anställd. |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor   | 307 000            | 325 500            |
|              | Sociala kostnader  | 88 398             | 94 129             |
|              |  | <b>395 398</b>     | <b>419 629</b>     |
| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR  | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|              | Byggnad  | 624 799            | 624 799            |
|              | Förbättringar  | 408 022            | 352 870            |
|              | Inventarier  | 4 044              | 4 044              |
|              |  | <b>1 036 865</b>   | <b>981 713</b>     |
| <b>Not 8</b> | BYGGNADER OCH MARK   | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>   |                    |                    |
|              | Vid årets början   | 177 363 788        | 170 745 552        |
|              | Nyanskaffningar  | 0                  | 6 618 235          |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>  | <b>177 363 788</b> | <b>177 363 788</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                      |                    |                    |
|              | Vid årets början   | -14 754 005        | -13 776 336        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan  | -1 032 821         | -977 669           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>  | <b>-15 786 826</b> | <b>-14 754 005</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>   | <b>161 576 962</b> | <b>162 609 783</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med   | 84 695 109         | 84 695 109         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad   | 124 600 000        | 124 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark  | 122 800 000        | 122 800 000        |
|              |  | <b>247 400 000</b> | <b>247 400 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
|              | Bostäder   | 211 000 000        | 211 000 000        |
|              | Lokaler  | 36 400 000         | 36 400 000         |
|              |  | <b>247 400 000</b> | <b>247 400 000</b> |
| <b>Not 9</b> | PÅGÅENDE BYGGNATION  | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|              | Laddstationer  | 108 750            | 0                  |
|              |  | <b>108 750</b>     | <b>0</b>           |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |  |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |  |
|               | Vid årets början                               | 221 641           | 221 641           |  |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>221 641</b>    | <b>221 641</b>    |  |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |  |
|               | Vid årets början                               | -216 923          | -212 879          |  |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -4 044            | -4 044            |  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-220 967</b>   | <b>-216 923</b>   |  |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>674</b>        | <b>4 718</b>      |  |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |  |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--|
|               | Skattekonto              | 44 715            | 3 790             |  |
|               | Skattefordran            | 6 400             | 69 385            |  |
|               | Momsavräkning            | 280 262           | 0                 |  |
|               | Klientmedel hos SBC      | 5 302 671         | 4 964 069         |  |
|               | Fordringar               | 0                 | 25 000            |  |
|               |                          | <b>5 634 048</b>  | <b>5 062 244</b>  |  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |  |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--|
|               | Vid årets början                    | 742 200           | 2 294 188         |  |
|               | Reservering enligt stadgar          | 742 200           | 742 200           |  |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -742 200          | -2 294 188        |  |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>742 200</b>    | <b>742 200</b>    |  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 0,560 %                         | 5 000 000                    | 0                            | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 0,560 %                         | 18 000 000                   | 18 000 000                   | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 0,560 %                         | 17 500 000                   | 17 500 000                   | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 0,560 %                         | 17 500 000                   | 17 500 000                   | Rörligt                          |
|               | Handelsbanken                                  | 1,420 %                         | 19 000 000                   | 19 000 000                   | 2021-09-30                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>77 000 000</b>            | <b>72 000 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -77 000 000                  | 0                            |                                  |
|               |  |                                 | <b>0</b>                     | <b>72 000 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 000 000 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.



| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 78 000 000        | 78 000 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 82 100            | 82 100            |
|               | Sociala avgifter                                    | 25 800            | 25 800            |
|               | Ränta   | 47 655            | 48 711            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 873 298           | 686 251           |
|               |   | <b>1 028 853</b>  | <b>842 862</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gårdsreoveringen fortskrider och planeras bli klar under sommaren.

Hyresgästerna i två av föreningens tre hyreslägenheter har lämnat huset. Den ena lägenheten är nu såld som bostadsrätt och den andra kommer att säljas under året. Samtliga hyreslägenheter är på cirka 30 kvm.

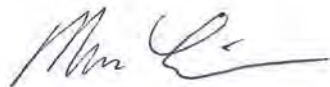
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19/5 2021



Pär Marcus Eriksson  
Ordförande



Ernst Erik Johannes Brodin  
Vice ordförande



Ulf Torsten Sandström  
Sekreterare



Lars Peter Marklund  
Kassör



Lars Per Daniel Almkvist  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



Lars Ljungström  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Berget 12  
org nr 769606-1758

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Berget 12 för 2020.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Berget 12:s finansiella  
ställning per den 31 december 2020.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2020.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

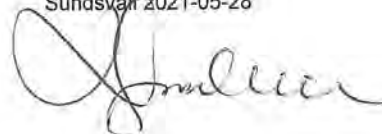
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och den tidigare ansamlade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2021-05-28



Lars Ljungström

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)