

Årsredovisning

för

BRF Berget

725000-0671

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 total yta 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

2020 har varit ett stillsamt år sett till händelser i föreningen. Det upprättades en ny energideklaration i februari 2020, med avsikten att få en god överblick över fastighetens energistatus och inomhusmiljö. Fastigheten försågs med nytt kodlås till entrédörren i december månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 12 st och under 2020 har det skett 4 överlåtelser.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

I källaren finns även ett cykelrum, en tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkrum. I torkrummet finns två tvättlinor till respektive lägenhet, samt ytterligare två extra tvättlinor att låna vid behov. Det finns fyra 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.

Styrelsen har från och med 2019 beslutat att avstå från att hålla i städdagar, pga tidigare dålig uppslutning. Löpande städning och skötsel av gård och allmänna ytor sköts av Gångesta fastighetsservice, och vi anlitar samma firma för att årligen göra en mer utförlig vår- och höststädning.

Till varje lägenhet ingår digitalt 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

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 Malin Remar och vice ansvarig är ledamot Staffan Ahlberg.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning;

Malin Remar	Ordförande
Lilie Tideman	Sekreterare t.o.m. juni månad
Kristin Bäck	Sekreterare fr.o.m. juni månad
Staffan Ahlberg	Ordinarie ledamot
Axel Johansson	Suppleant
Eva-Lotta Söderström	Suppleant fr.o.m. juni månad

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 informeras på den allmänna anslagstavlan i entrén.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Reventia AB.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 25 maj 2020.

Året som gått

För året som gått redovisar Brf Berget en vinst på: 85 145 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.

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 hyresavier till bostadsrättshavarna som avser 3 månaders hyresinbetalning i taget.

Kommande år/planer för framtiden

På lång sikt finns även önskemål om att eventuellt investera i stensättning av kvarstående del av innergården, samt att sätta upp grindar ut mot Kungsgatan samt Nygatan. Planering av detta följs upp under nästkommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	475	470	459	466
Resultat efter finansiella poster	85	64	81	94
Balansomslutning	4 363	4 346	4 384	4 267
Soliditet (%)	36	34	32	31

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 869 700	26 871	-477 373	63 984	1 483 182
Disposition av föregående års resultat:		22 290	63 984	-63 984	22 290
Årets resultat				85 145	85 145
Belopp vid årets utgång	1 869 700	49 161	-413 389	85 145	1 590 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-420 818
årets vinst	85 145
	-335 673

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	22 290
i ny räkning överföres	-357 963
	-335 673

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		475 093	470 358
Summa rörelseintäkter		475 093	470 358
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-289 180	-295 009
Personalkostnader		-14 879	-17 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 420	-33 420
Summa rörelsekostnader		-337 479	-346 170
Rörelseresultat		137 614	124 188
Finansiella poster			
Räntekostnader	3	-52 469	-60 204
Summa finansiella poster		-52 469	-60 204
Resultat efter finansiella poster		85 145	63 984
Resultat före skatt		85 145	63 984
Årets resultat		85 145	63 984

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

3 900 279

3 933 699

Summa materiella anläggningstillgångar

3 900 279

3 933 699

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

3 902 279

3 935 699

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

94 640

79 079

Övriga fordringar

18 293

18 487

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 310

16 201

Summa kortfristiga fordringar

130 243

113 767

Kassa och bank

Kassa och bank

330 917

296 046

Summa kassa och bank

330 917

296 046

Summa omsättningstillgångar

461 160

409 813

SUMMA TILLGÅNGAR

4 363 439

4 345 512

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond

6

1 854 840

1 854 840

Fond för yttre underhåll

49 161

26 871

Summa bundet eget kapital

1 904 001

1 881 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-420 818

-462 512

Årets resultat

85 145

63 984

Summa fritt eget kapital

-335 673

-398 528

Summa eget kapital

1 568 328

1 483 183

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 526 642

2 596 410

Summa långfristiga skulder

2 526 642

2 596 410

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

73 784

73 784

Leverantörsskulder

13 668

0

Skatteskulder

19 650

19 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

161 367

173 005

Summa kortfristiga skulder

268 469

265 919

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 363 439

4 345 512

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	5 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Reparationer och underhåll	0	2 500
Serviceavgifter SBC	4 040	7 830
Uppvärmning	92 576	98 382
Vatten och avlopp	47 683	39 097
El för belysning	7 131	10 467
Städning/Renhållning/Returkärl	35 331	37 594
Fastighetsavgift	19 650	19 130
Försäkringspremier	16 201	15 576
Övriga omkostnader	15 187	8 038
Redovisningstjänster	44 060	46 748
Kostnad för TV	7 321	9 646
	289 180	295 008

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	52 458	60 159
Räntekostnader skattekontot	11	27
Övriga räntekostnader	0	18
	52 469	60 204

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 646 000	2 646 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 646 000	2 646 000
Ingående avskrivningar	-109 141	-90 581
Årets avskrivningar	-18 560	-18 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 701	-109 141
Ingående uppskrivningar	1 396 840	1 411 700
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 860	-14 860
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 381 980	1 396 840
Utgående redovisat värde	3 900 279	3 933 699

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 6 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 854 840	1 869 700
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-14 860	-14 860
Belopp vid årets utgång	1 839 980	1 854 840

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 600 426 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-2 526 642	-2 596 410
	-2 526 642	-2 596 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-73 784	-73 784
	-73 784	-73 784

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 062 000	3 062 000
	3 062 000	3 062 000

Norrköping 2021-06-21

Malin Remar

Staffan Ahlberg

Lilie Tideman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-21

Joakim Samuelsson
Revisor