

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

styrelsen@berggarden.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912 äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A - 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg.

Värdeår 1929

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsrättsföreningen Berggården övertog fastigheten 1920 (föreningen registrerades den 9 juli 1920). 2017 så ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening (BRF), främsta syftet var att underlätta administrationen av styrelsearbetet.

Lägenheter o lokaler

Fastigheten har 27 lägenheter

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 1 721 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 134 kvm

Två 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118,5 kvm

Fem 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 86,6 kvm

Nio 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 56 kvm

Nio 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 31 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	18 400 000
Mark	<u>19 200 000</u>
	37 600 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Norrenergi.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Kabel tv från ComHem

I fastigheten finns fiber för bredband som levereras av Telenor.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av föreningens byggnads taxeringsvärde. Alternativt kan avsättning till yttre fond göras enligt underhållsplan. .

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnadens underhåll

Åtgärd	År
Målning/putsning av fasad	1990
Målning av yttre fönsterbågar	1997
Installation av fjärrvärmecentral	1997
Målning av yttertak	2002
Installation av bredband	2004
Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten	2005
Byte av avloppsstammar, kök	2006

Byte av elstammar	2006
Målning av källargolv	2007
Renovering tak och fasadputs, Vintergatan 19	2007
Energideklaration genomförd	2008
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2009
Installation av ny belysning i portarna	2009
Målning av trapphus	2011
Utvändig renovering av samtliga fönster	2011
Installation av postboxar och tidningshållare	2011
Installation av rörelsedetektorer till belysning, trapphus	2011
Målning av entredörrar / portar	2012
Byte av radiatorventiler	2013
Luckor till avfallskärl	2013
Injustering, värmecentral	2014
Byte av reglerutrustning, undercentral	2015
Byte av gasledning till servis	2015
Filmning av avloppsrör i grundplatta	2015
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2015
Montering av tilluftsdon i samtliga lägenheter	2016
Provtryckning rökkanaler, kök	2016
Tätning av Imkanaler	2017
Spolning av avloppsstammar	2018
Energideklaration	2018
Fasadförbättring	2020
Installation av dörrautomater	2020
Reparation tak	2022

Föreningsfrågor

Föreningen bytte föreningsform från Bostadsförening till Bostadsrättsförening 2017-02-13.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Teknisk förvaltning har skötts av SBC fastighets förvaltning

Trappstädningen har under 2021 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

Styrelsen

Styrelsen består sedan ordinarie föreningsstämma 2021.

Viktor Sahlström	Ledamot, Ordf
Omar Clarin	Ledamot
Rasmus Åsenlund	Ledamot
Lars Pälvarinne	Suppleant

Revisorer

Johan Gillström, ordinarie

Valberedning

Mats Perälä och Saron Tesfai

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden samt en stor mängd överläggningar per mejl och telefon.

Överlåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren

Under året har fyra överlåtelse gjorts.

Andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning ska ske till styrelsen.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen högst uppgå 10 % av gällande prisbasbelopp.

Årets händelser

Under året har inga större projekt genomförts. I trapphusen har insynsskydd i form av frostade täckskydd adderats.

Styrelsen har hanterat ett vattenskadeärende i en lägenhet. Det rörde sig om en fuktskada i hall samt sovrum 1tr upp på Vintergatan och BRF försäkringsbolag Brandkontoret har förhandlat med berörd medlem. Vidare dialog med kommunen kring bergvärme har pågått och godkänts, där nästa steg i projektet nu är utredning av elnätssleverantören. Detta projekt har potential att sänka värmekostnaderna betydligt.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Framtida utveckling

Föreningen arbetar för att kontinuerligt följa den långsiktiga underhållsplanen och se till att fastigheten är i gott skick. Arbeta med att byta ut de horisontella avloppsrören i källaren, installation av bergvärme och målning av tak är planerat. Allt inom de kommande 2-3 åren.

Föreningens ekonomi

Föreningen är i mycket gott ekonomiskt skick med endast 1918 kr lån per kvm och står därför väl rustade inför ev. framtida räntehöjningar, uppfräschningar och ombyggnationer.

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi), som utgör cirka hälften av våra taxebundna kostnader och vi utreder möjlighet att sänka dessa.

Föreningens kassaflöde har stärkts under året då driftkostnaderna har varit lägre än föregående år trots hög elkostnad.

Ingen avgiftshöjning planeras för närvarande.

Resultatet för verksamhetsåret är -76 tkr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 112,8 tkr.

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar är 40 tkr. Hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, nyupplång, amorteringar och investeringar är negativt med 377 tkr. Detta beror framförallt på underhållet av taket.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 200	160 869	337 547	-1 308 802	30 951	-326 235
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			47 400	-47 400		
Anspråktagande yttre fond			-331 250			-331 250
Balanseras i ny räkning				30 951	-30 951	
Årets resultat					-75 963	-75 963
Belopp vid årets utgång	453 200	160 869	53 697	-1 325 251	-75 963	-733 448

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	975	977	982	966	957
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-76	31	-93	-118	-173
Räntekostnader i förhållande till intäkt	5,65%	3,27%	3,22%	2,62%	2,46%
Skuldsättningsgrad %	-450,01	-1 019,39	-938,06	1 536,23	790,68
Soliditet, %	-27,0	-10,0	-11,0	6,0	10,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,4	3,4	3,4	1,9	2,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	0,96	0,00	0,00	0,00
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	159,94	162,96	145,19	161,20	153,59
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	26,17	19,53	17,08	19,96	33,16
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	61,04	40,80	38,84	38,83	38,83
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 918	1 932	1 947	1 090	1 104
Fastighetens belåningsgrad, %	275,57	256,98	240,97	119,72	109,05
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	534	534	529	524	524
Underhålls o amoreringsutrymme %	9,79	16,45	16,98	14,17	15,70
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	55	93	97	80	87
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	263	263	263	263	263

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 325 251
Årets resultat	-75 963
	-1 401 214
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	112 800
I ny räkning överföres	-1 514 014
	-1 401 214