Årsredovisning 2022

Brf Bergudden Nedre

716425-8811



Simpleko

Signed document (J4066j)

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BERGUDDEN NEDRE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Signed document (J4066j)

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade (”balanserade”) vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är ”balansen” i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Signed document (J4066j)

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1988-07-01.

Säte
Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggensudden 2:8Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 5 089 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Christoffer Svensson	Ledamot, Kassör
Erik Hedin	Ledamot
Pernilla Brollin	Ledamot
Staffan Bergman	Suppleant
Martin Ganeteg	Ledamot

Valberedning
Carl Thulin
Maria Bergman

Signed document (J4066j)

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan utse ytterligare person som tillsammans med styrelseled tecknar föreningens firma. amot

Revisorer

Linda Margareta Sandler	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året
Kommunikation

Styrelsen har påbörjat kvartalsvis kommunikation både digitalt & postalt.

Fysisk takbesiktning

Föreningen har genomfört en fysisk takbesiktning av auktoriserad besiktningsman. Besiktningens resultat visade på behovet av att byta taket inom en treårsperiod.

Ekonomisk genomlysning

Styrelsen har lagt ner mycket tid och energi för att kartlägga föreningens ekonomiska tillstånd.

Tankar och idéer presenteras i Februari 2023 på ett separat medlemsmöte.

- Genom ovan genomlysning har det skapats två separata grupper – A) projektgrupp för omläggning av taken. B) Grupp som ser över möjligheten att friköpa radhusen.

Renovering av samfällighetens garage

Samfällighetens garage har renoverats, och BRF Bergudden nedres kostnadsandel av denna renovering är ca 875 tkr, där 800 tkr belastat 2022 års resultat och kvarvarande 75 tkr faktureras när slutbesiktning skett.

Vattenavräkning

Styrelsen genomfört analys av vattenkostnad och förbrukning. Föreningen har missat att skicka in mätvärde på en av mätarna i 5 år. Nacka Vatten & avfall efter debiterar förbrukning för ca 200 000kr.
Styrelsen gör nu avläsningar 1gg/kvartalet enligt Nacka kommuns rekommendationer.

Avgiftshöjning

Styrelsen har i December tagit beslutet att justera avgiften med 2% from 2023-01-01 utifrån nuvarande ekonomiska läge och behov

Signed document (J4066j)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	3 249 931	2 957 712	2 963 112	2 961 972
Resultat efter fin. poster	-361 386	371 570	319 794	-77 245
Soliditet, %	63	63	2	1
Yttre fond	1 547 342	1 436 092	1 236 092	1 036 092
Taxeringsvärde	138 918 000	138 918 000	109 896 000	109 896 000
Bostadsyta, kvm	5 089	5 089	5 089	5 089
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	590	552	552	552
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 618	9 618	9 618	9 618
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,36	1,41	1,71
Belåningsgrad, %	38,05	37,90	105,28	104,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	5 773 000	-	-	5 773 000
Fond, yttre underhåll	1 436 092	-	111 250	1 547 342
Uppskrivningsfond	83 174 000	-	-	83 174 000
Balanserat resultat	-6 360 397	371 570	-111 250	-6 100 077
Årets resultat	371 570	-371 570	-361 386	-361 386
Eget kapital	**84 394 265**	**0**	**-361 386**	**84 032 879**

Signed document (J4066j)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 100 077
Årets resultat	-361 386
Totalt	***-6 461 463***

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-875 426
Balanseras i ny räkning	-5 786 037
	-6 461 463

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Signed document (J4066j)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 229 296	2 957 712
Rörelseintäkter		20 633	26 559
Summa rörelseintäkter		**3 249 929**	**2 984 271**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-2 286 162	-1 181 774
Övriga externa kostnader	5	-152 216	-181 256
Personalkostnader	6	-50 945	-65 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 668	-520 092
Summa rörelsekostnader		**-2 994 991**	**-1 948 778**
RÖRELSERESULTAT		**254 938**	**1 035 493**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		394	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-616 718	-663 923
Summa finansiella poster		**-616 324**	**-663 923**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-361 386**	**371 570**
ÅRETS RESULTAT		**-361 386**	**371 570**

Signed document (J4066j)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	128 635 944	129 141 612
Summa materiella anläggningstillgångar		**128 635 944**	**129 141 612**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**128 635 944**	**129 141 612**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 867	26 391
Övriga fordringar	9	50 303	47 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 526	111 006
Summa kortfristiga fordringar		**111 696**	**184 745**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 157 379	4 562 219
Summa kassa och bank		**5 157 379**	**4 562 219**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 269 075**	**4 746 964**
SUMMA TILLGÅNGAR		**133 905 019**	**133 888 576**

Signed document (J4066j)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 773 000	5 773 000
Uppskrivningsfond		83 174 000	83 174 000
Fond för yttre underhåll		1 547 342	1 436 092
Summa bundet eget kapital		**90 494 342**	**90 383 092**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 100 077	-6 360 397
Årets resultat		-361 386	371 570
Summa fritt eget kapital		**-6 461 463**	**-5 988 827**
SUMMA EGET KAPITAL		**84 032 879**	**84 394 265**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 943 530	48 943 530
Summa långfristiga skulder		**48 943 530**	**48 943 530**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		473 256	77 326
Skatteskulder		35 206	27 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	420 148	446 283
Summa kortfristiga skulder		**928 610**	**550 781**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**133 905 019**	**133 888 576**

Signed document (J4066j)

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergudden Nedre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per hus.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Övrigt
Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter,kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Signed document (J4066j)

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hyresintäkter, p-platser	224 400	149 400
Årsavgifter, bostäder	3 004 896	2 808 312
Övriga intäkter	20 633	26 559
Summa	**3 249 929**	**2 984 271**

Not 3, Underhållskostnader	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	52 496	29 786
Planerat underhåll	875 426	88 750
Summa	**927 922**	**118 536**

Not 4, Driftkostnader	2022	2021
Besiktningskostnader	42 500	0
Fastighetsel	53 945	51 229
Fastighetsförsäkringar	114 495	110 688
Fastighetsskatt	372 708	358 008
Kabel-TV	2 132	7 455
Samfällighet	131 412	149 466
Självrisker	0	3 433
Sophämtning	134 953	133 819
Vatten	419 596	164 130
Yttre skötsel	86 499	85 011
Summa	**1 358 240**	**1 063 239**

Not 5, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	81 212	77 124
Förbrukningsmaterial	2 396	666
Revisionsarvoden	20 375	19 125
Övriga förvaltningskostnader	48 234	84 340
Summa	**152 216**	**181 256**

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 345	12 906
Styrelsearvoden	27 000	27 400
Övriga arvoden	12 600	25 350
Summa	**50 945**	**65 656**

Signed document (J4066j)

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	616 718	663 893
Övriga räntekostnader	0	30
Summa	**616 718**	**663 923**

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	136 541 387	53 367 387
Uppskrivning mark	0	83 174 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*136 541 387*	*136 541 387*
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 399 775	-6 879 683
Årets avskrivning	-505 668	-520 092
Utgående ackumulerad avskrivning	*-7 905 443*	*-7 399 775*
Utgående restvärde enligt plan	***128 635 944***	***129 141 612***
I utgående restvärde ingår mark med	*85 974 000*	*85 974 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 944 000	52 944 000
Taxeringsvärde mark	85 974 000	85 974 000
Summa	**138 918 000**	**138 918 000**

I november 2016 gjordes en värdering av ett externt fastighetsbolag, Cushman & Wakefield, av föreningens fastigheter. Denna visar på ett marknadsvärde av fastigheter på 185 mkr. Det finns utifrån denna värdering ett dolt övervärde i fastigheterna på 56 mkr.

Not 9, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	50 303	47 348
Summa	**50 303**	**47 348**

Signed document (J4066j)

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	38 118	37 312
Kabel-TV	177	177
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 231	73 517
Summa	**40 526**	**111 006**

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2025-03-25	1,12 %	7 640 705	7 640 705
Swedbank	2024-10-25	0,57 %	8 038 723	8 038 723
Swedbank	2024-10-11	0,57 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2022-08-25	1,85 %	8 118 846	8 118 846
Swedbank	2025-02-25	1,44 %	7 640 705	7 640 705
Swedbank	2025-03-25	1,12 %	8 118 846	8 118 846
Swedbank	2025-02-25	1,44 %	7 385 705	7 385 705
Summa			***48 943 530***	***48 943 530***
Varav kortfristig del			*0*	*0*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 262	6 589
Beräknat revisionsarvode	19 500	18 000
El	13 643	13 002
Förutbetalda avgifter/hyror	274 318	269 008
Löner	26 358	25 850
Uppl kostn renhållningsavg	3 233	0
Utgiftsräntor	74 834	110 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 269
Summa	**420 148**	**446 283**

Not 13, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	49 688 000	49 688 000
Summa	**49 688 000**	**49 688 000**

Signed document (J4066j)

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

_____
Mats Andersson
Ordförande

_____
Christoffer Svensson
Kassör

_____
Erik Hedin

_____
Pernilla Brolin

_____
Martin Ganeteg

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

_____
Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Signed document (J4066j)

Verification appendix

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 63e49f728e3097ef87a768fd **Finalized at:** 2023-02-10 08:00:49 CET

Title: Brf Bergudden Nedre ÅR 2022.pdf

Digest: J4066j2WFHDRg37oF9n1covNbT4b6pdAR/gLwWh23NI=-2

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Erik Hedin signed at 2023-02-09 19:02:04 CET with Swedish BankID (**19891129-XXXX**)
- Pernilla Brolin signed at 2023-02-09 08:48:49 CET with Swedish BankID (**19780113-XXXX**)
- Martin Ganeteg signed at 2023-02-09 08:47:28 CET with Swedish BankID (**19720110-XXXX**)
- Mats Andersson signed at 2023-02-09 09:24:01 CET with Swedish BankID (**19810812-XXXX**)
- Christoffer Björn Richard Svensson signed at 2023-02-09 09:40:41 CET with Swedish BankID (**19870427-XXXX**)
- Linda Margareta Sandler signed at 2023-02-10 08:00:39 CET with Swedish BankID (**19750410-XXXX**)