

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergsgruvan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2019 och 2048.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-28 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

Jonas Jonzon	Ordförande
Nizar Chakkour	Ledamot
Gunnar Göthberg	Ledamot
Sofia Reid	Ledamot
Philip Versteegh	Ledamot

Hanna Björkman	Suppleant
Julia Labitzke	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Vretblom	Ordinarie Extern	KPMG AB
------------------	------------------	---------

Valberedning

Johanna Cederblad
Karolina Kylén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-30. Extra stämma med anledning av beslut angående gruppanslutning för bredband.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsgruvan större 51	2002-04-11	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

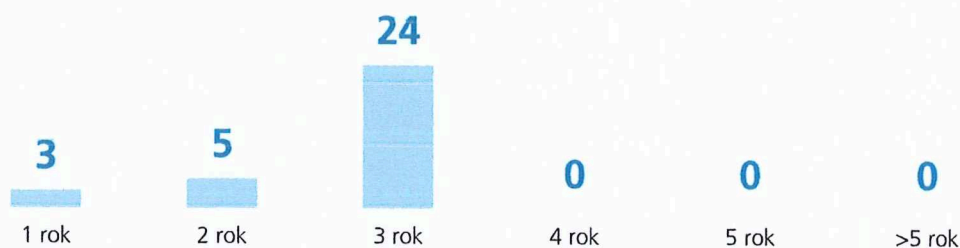
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 093 m², varav 2 093 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning och isolering av yttertak	2020	
Genomgång/renovering av värmeanläggningen	2019 - 2020	
Renovering/byte av fönster	2017 - 2018	
Balkonger mot norr	2015 - 2016	
Dränering norrsidan	2009 - 2010	
Balkonger mot söder	2007	
Ny tvättstuga, nya källarförråd, renovering trapphus	2007	
Omputsning av fasad	2004	Inklusive fönsterrenovering
Rör- och elstambyten	2002 - 2003	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/åtgärder yttertrappor och stödmur	2024	Vissa akuta åtgärder genomförda

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under verksamhetsåret påverkats av konsekvenserna av vattenläckan i gatan i februari.

För att klara av betalningar till leverantörer i samband med omhändertagandet av konsekvenserna av läckan tvingades föreningen ta ett banklån på 1 000 000 SEK. Lånet återbetalades i oktober när föreningen erhållit ersättning från Stockholm Vatten och Avfall.

I samband med återställandet efter läckan valde föreningen att, inom fastigheten, installera en ny matarledning för inkommande vatten. Kostnaden för denna proaktiva åtgärd uppgick till ca 33 000 SEK. I övrigt stod Stockholm Vatten och Avfall, i efterhand, för merparten av föreningens kostnader.

En ekonomisk konsekvens för föreningen är att drabbade lägenheter (26 och 27), under tiden för återställandet av markfuktsproblemen, befriats från avgifter.

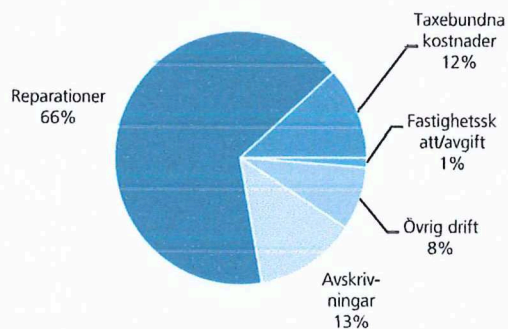
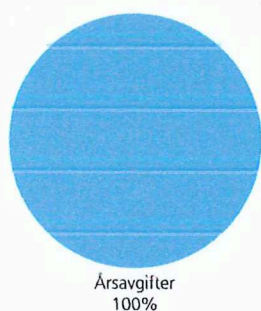
Återställandet av lägenhet 27 kommer att kräva att föreningen tar upp ett nytt banklån under Q1 2023.

Årsavgifterna, oförändrade sedan 2014, höjdes 2022-10-01 med 14,3 %. Föreningens styrelse bereder löpande frågan om när nästa avgiftshöjning blir nödvändig.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 046 627	1 412 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 127 329	1 102 249
Finansiella intäkter	3 303	466
Minskning kortfristiga fordringar	37 571	0
Medlemsinsatser	0	5 870 000
Balkongfond	33 540	30 345
Ökning av kortfristiga skulder	738 521	0
	1 940 264	7 003 060
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 537 452	1 603 728
Finansiella kostnader	6 295	7 132
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 664
Minskning av långfristiga skulder	0	4 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	256 825
	3 543 747	6 369 350
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	443 144	2 046 627
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 603 483	633 710

*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 1 519 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

Den 15 februari uppstod en vattenläcka i gatan som fick allvarliga konsekvenser för föreningen, men framför allt för lägenhet 26 och dess ägare. Lägenheten, vilken höll på att färdigställas efter nödvändiga åtgärder till följd av under 2021 konstaterad markfukt, fick rivas ut. Därefter följde upptorkning och återuppbyggnad, vilket innebar att lägenheten inte blev beboelig förrän till sommaren.

I slutet av året konstaterades att även lägenhet 27, trots att denna utrustats med ventilerade golv och väggar så sent som 2014, hade allvarliga fuktproblem. Av hälsoskäl måste hela lägenheten rivas och byggas upp på nytt. Detta arbete har påbörjats och planeras vara slutfört under Q1 2023.

Att få markfukt ersatt via föreningens fastighetsförsäkring visade sig omöjligt. Detta fick till följd att styrelsen, efter att ha studerat försäkringsmarknaden, valde att byta försäkringsbolag. Tyvärr finns det dock ingen försäkring/försäkringsgivare på marknaden som ersätter skador orsakade av markfukt.

Ett antal medlemmar i föreningen byggde under försommaren ett trädäck, beläget mellan 39:an och 41:an, vilket kommit att nyttjas frekvent och rönt stor uppskattning.

Omhändertagandet av de OVK-anmärkningar vissa lägenheter erhållit har påbörjats. Tyvärr har dock arbetet försenats, detta då föreningens ventilationsentreprenör haft begränsat med tid till förfogande för uppdraget, varför ett antal lägenheter återstår att åtgärda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	543	525	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	686	1 029
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	2 222	1 481
Elkostnad/m ² totalyta	33	22	17	20
Värme kostnad/m ² totalyta	157	159	142	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	29	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	3	25	18
Soliditet (%)	96	98	86	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 942	-1 037	-2 139	-723
Nettoomsättning (tkr)	1 127	1 099	1 110	1 133

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 093 m² bostäder. 

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 245 800	0	0	33 245 800
Upplåtelseavgifter	12 600 848	0	0	12 600 848
Kapitaltillskott	3 260 589	0	0	3 260 589
Fond för yttre underhåll	411 287	378 107	-344 927	378 107
Balkongfond	261 393	33 540	0	227 853
S:a bundet eget kapital	49 779 916	411 647	-344 927	49 713 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 502 689	-378 107	-691 953	-10 432 629
Årets resultat	-2 941 849	-2 941 849	1 036 880	-1 036 880
S:a fritt eget kapital	-14 444 538	-3 319 956	344 927	-11 469 509
S:a eget kapital	35 335 378	-2 908 309	0	38 243 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 941 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 124 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-378 107
summa balanserat resultat	-14 444 538

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

126 989
-14 317 549

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 127 131	1 099 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198	3 064
Summa rörelseintäkter		1 127 329	1 102 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 391 750	-1 429 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 792	-147 875
Personalkostnader	Not 6	-24 911	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-528 734	-528 734
Summa rörelsekostnader		-4 066 187	-2 132 463
RÖRELSERESULTAT		-2 938 857	-1 030 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 303	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 295	-7 132
Summa finansiella poster		-2 992	-6 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 941 849	-1 036 880
ÅRETS RESULTAT		-2 941 849	-1 036 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	36 277 270	36 806 004
Summa materiella anläggningstillgångar		36 277 270	36 806 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 277 270	36 806 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 064	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	447 679	2 095 797
Summa kortfristiga fordringar		454 743	2 095 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		454 743	2 095 797
SUMMA TILLGÅNGAR		36 732 013	38 901 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 846 648	45 846 648
Kapitaltillskott		3 260 589	3 260 589
Fond för yttre underhåll	Not 10	411 287	378 107
Balkongfond		261 393	227 853
Summa bundet eget kapital		49 779 916	49 713 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 502 689	-10 432 629
Årets resultat		-2 941 849	-1 036 880
Summa fritt eget kapital		-14 444 538	-11 469 509
SUMMA EGET KAPITAL		35 335 378	38 243 687
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		132 857	491 812
Skatteskulder		5 685	50 616
Övriga skulder		1 130 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	127 944	115 686
Summa kortfristiga skulder		1 396 635	658 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 732 013	38 901 801

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar, dränering	50 år	50 år
Standardförbättringar hyresrätter	20 år	20 år
Tvättstuga	10-33 år	10-33 år
Balkonger	40 år	40 år
Portar	50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 138 468	1 099 134
Hyresrabatt	-18 113	0
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	14	51
	1 127 131	1 099 185

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	198	3 064
	198	3 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	10 511	13 583
	Fastighetskötsel gård beställning	200	0
	Snöröjning/sandning	0	8 714
	Städning entreprenad	43 775	41 406
	Städning enligt beställning	428	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 000
	Myndighetstillsyn	0	6 897
	Gemensamma utrymmen	4 539	143
	Gård	3 663	1 863
	Serviceavtal	26 343	45 158
	Förbrukningsmateriel	2 965	3 552
	Brandskydd	100	43 901
	Fordon	399	0
		92 923	178 217
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 484	7 763
	Sophantering/återvinning	0	778
	Lås	0	2 628
	VVS	0	7 209
	Värmeanläggning/undercentral	6 094	0
	Ventilation	126 989	0
	Elinstallationer	0	29 511
	Fasad	350	0
	Fönster	0	1 350
	Skador/klotter/skadegörelse	3 070	55 617
	Vattenskada	2 540 179	208 998
		2 681 166	313 854
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	193 817
	Ventilation	0	46 463
	Balkonger/altaner	0	104 647
		0	344 927
	Taxebundna kostnader		
	El	68 509	46 108
	Värme	327 628	332 874
	Vatten	44 688	61 705
	Sophämtning/renhållning	37 209	34 804
	Grovsopor	0	7 465
		478 034	482 956
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 948	33 161
	Kabel-TV	6 819	6 514
	Bredband	23 252	23 252
		91 019	62 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 608	46 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 391 750	1 429 569

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 523	0
	Tele- och datakommunikation	1 521	1 496
	Juridiska åtgärder	0	29 219
	Inkassering avgift/hyra	0	1 022
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	14 875
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	658	1 642
	Studieverksamhet	1 010	0
	Förvaltningsarvode	77 218	75 548
	Administration	10 243	2 469
	Korttidsinventarier	6 667	0
	Konsultarvode	3 313	15 375
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 090
		120 792	147 875

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 999	20 000
	Sociala kostnader	4 912	6 284
		24 911	26 284

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	174 653	174 653
	Förbättringar	354 082	354 082
		528 734	528 734 ↗

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 832 782	45 832 782
	Utgående anskaffningsvärde	45 832 782	45 832 782
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 026 778	-8 498 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-528 734	-528 734
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 555 512	-9 026 778
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 277 270	36 806 004
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 599 167	12 599 167
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	45 000 000
		94 000 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	65 600 000
		94 000 000	65 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 535	49 170
	Klientmedel hos SBC	217 865	996 174
	Räntekonto hos SBC	225 278	1 050 453
		447 679	2 095 797
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	378 107	378 107
	Reservering enligt stadgar	378 107	378 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-344 927	-378 107
	Vid årets slut	411 287	378 107
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	20 424	20 426
	Sociala avgifter	6 417	7 332
	Avgifter och hyror	101 103	87 928
		127 944	115 686

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Återställandet av lägenhet 27 fortgår under Q1 2023.

Även omhändertagandet av OVK-anmärkningarna fortsätter under Q1. *✓*

Styrelsens underskrifter


Stockholm den 7 / 3 2023



Jonas Jonzon
Ordförande



Nizar Chakkour
Ledamot



Gunnar Göthberg
Ledamot



Sofia Reid
Ledamot



Philip Versteegh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2023
KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor