



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Bergsvåg

Org nr 769630-4687

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergsvåg, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergsvåg i Stockholm kommun registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jackproppen 1 i Stockholm kommun.

Föreningens består av två flerbostadshus med totalt 54 bostadsrättslägenheter samt en bostadsrättslokal (fördelad på sju stycken separata bostadsrätter). Den totala boarean (BOA) är 3 876 kvm och lokalarean (LOA) 743 kvm. Föreningen disponerar 46 bilparkeringsplatser samt fyra MC-plats belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
4 st	stadsradhus

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 mars 2021.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 1 januari 2026. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningen har avtal om fastighetsservice med A.S underhåll AB.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 9 juni 2021 fram till extrastämma den 21 september 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Wideroth Erik Hägesten Lars Mårtensson Dennis Söderlund
-----------	--

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 21 september 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Madeleine Hansen ordförande Anders Hägg Augustin Rodriguez Caroline Harvey Elias Jacobson
-----------	--

Suppleanter	Robert Gade André Thomsen
-------------	------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 (11) protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB med Sara Königslehner som huvudansvarig.

Valberedning

Charlotte Söderberg
Elias Jacobson
André Thomsen
Frida Kvarnström

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 20 000 kr inklusive sociala avgifter för styrelsen att fritt fördela. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde dock kan föreningen för de första tre verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 april 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Bostadsrättsföreningen har haft Nordea som finansierande bank för projektet. Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 maj 2021. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	442 402 400	Insatser	298 505 920
		Upplåtelseavgifter	73 726 480
		Fastighetslån	<u>70 170 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>442 402 400</u>	S:a finansiering	442 402 400

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 442 402 000 kr, varav mark ingår med 206 169 334 kr.

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	84	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19	80
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-7</u>	<u>-0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	96	84

Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtit.

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5 % av ett prisbasbelopp (2022= 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av ett prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning samt avgift för upplåtelse i andra hand om 10 % av ett prisbasbelopp per år (2022=4 830 kr per år).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	2 483	249
Resultat efter finansiella poster	-855	44
Soliditet (%)	83,9	58,5
Resultat exkl avskrivningar	1 010	0
Fastighetslån/kvm, kr	15 115	0
Årsavgifter/kvm, kr	632	0

År 2021 speglar resultatet perioden 2021-06-01 - 2021-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	317 030 000	0	0	-76 680	30 465	316 983 785
Ökning av insatskapital	55 202 400					55 202 400
Disposition av föregående års resultat:				76 680	-30 465	46 215
Omklassificering	-73 726 480	73 726 480				0
Enligt avräkning			76 645			76 645
Årets resultat					-854 651	-854 651
Belopp vid årets utgång	298 505 920	73 726 480	76 645	0	-854 651	371 454 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-854 651
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	107 303
i ny räkning överföres	-961 954
	-854 651

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 483 033	248 846
Summa rörelseintäkter		2 483 033	248 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-752 882	0
Övriga externa kostnader	4	-267 640	-185 625
Styrelsearvode och ersättningar	5	-19 700	0
Avskrivningar		-1 864 561	0
Summa rörelsekostnader		-2 904 782	-185 625
Rörelseresultat		-421 750	63 221
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-16 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 901	-3 126
Summa finansiella poster		-432 901	-19 226
Resultat efter finansiella poster		-854 651	43 995
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-13 529
Årets resultat		-854 651	30 466

Resultaträkningen för 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen 2021-06-01 t o m 2021-12-31.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	440 537 839	0
Pågående nyanläggningar	8	0	404 309 597
Summa materiella anläggningstillgångar		440 537 839	404 309 597
Summa anläggningstillgångar		440 537 839	404 309 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		218 501	0
Övriga fordringar	9	1 043 894	3 014 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	388 442	16 719
Summa kortfristiga fordringar		1 650 837	3 031 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		485 275	134 457 586
Summa kassa och bank		485 275	134 457 586
Summa omsättningstillgångar		2 136 112	137 489 054
SUMMA TILLGÅNGAR		442 673 951	541 798 651

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter		372 232 400	317 030 000
Fond för yttre underhåll		76 645	0
Summa bundet eget kapital		372 309 045	317 030 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	-76 680
Årets resultat		-854 651	30 466
Summa fritt eget kapital		-854 651	-46 214
Summa eget kapital		371 454 394	316 983 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	46 076 000	70 170 000
Summa långfristiga skulder		46 076 000	70 170 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 742 000	0
Leverantörsskulder		78 400	34 163
Skulder till koncernföretag		0	153 941 458
Skatteskulder		749 569	423 569
Övriga skulder		76 943	108 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	496 645	137 132
Summa kortfristiga skulder		25 143 557	154 644 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		442 673 951	541 798 651

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stomkompletteringar innerväggar	60 år
Värme, sanitet	60 år
Fasad inklusive fönster	60 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Ventilation	40 år
Hissar	40 år
Resterande byggnad	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter lägenheter	1 406 645	240 966
Årsavgifter lokaler	295 155	0
Hyror förråd	55 582	0
Hyror garage	377 598	0
Debiterad fastighetsskatt	148 167	0
El	151 797	0
Vatten	48 089	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	7 880
	2 483 033	248 846

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	46 278	0
Städkostnader	21 214	0
Snöröjning/sandning*	12 021	0
Serviceavtal	4 837	0
Hisservice/besiktning	4 451	0
Reparationer	14 610	0
Fastighetsel	268 403	0
Uppvärmning	180 719	0
Vatten och avlopp	64 306	0
Avfallshantering*	29 715	0
Fastighetsförsäkring*	29 352	0
Försäkringskostnader	44 969	0
Bredband	30 393	0
Förbrukningsmaterial	1 614	0
	752 882	0

*År 2020 redovisas dessa poster i not 4.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	190 167	0
Telefoni	0	2 800
Datorkommunikation	2 239	17 431
Hemsida	4 690	0
Föreningsgemensamma kostnader	541	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	37 072	39 166
Bankkostnader	0	955
Konsultarvoden	0	46 974
Avfallshantering*	0	1 445
Snöröjning/sandning*	0	16 000
Övriga driftskostnader*	0	16 196
Fastighetsförsäkring*	0	44 658
Övriga poster	12 931	0
	267 640	185 625

*År 2021 redovisas dessa poster i not 3.

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2021	2020
Styrelsearvode	15 000	0
Sociala avgifter	4 700	0
	19 700	0

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	0
Realisationsresultat	0	-16 100
Nedskrivningar	0	0
	0	-16 100

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	236 233 066	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	236 233 066	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 864 561	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 864 561	0
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	206 169 334	0
Utgående värde mark	206 169 334	0
Utgående redovisat värde	440 537 839	0
Taxeringsvärden byggnader	128 800 000	128 800 000
Taxeringsvärden mark	92 000 000	92 000 000
	220 800 000	220 800 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	404 309 597	231 243 125
Inköp	38 092 803	173 066 472
Omklassificering	-442 402 400	0
	0	404 309 597

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	362 069	409 992
Avräkningskonto förvaltare	667 713	338 933
Momsfordran	0	2 165 824
Fordran lokal, gemensamma kostnader snöröjning	14 112	0
Övriga fordringar	0	100 000
	1 043 894	3 014 749

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	42 527	0
Snöröjning	7 850	0
Ekonomisk förvaltning	16 396	16 719
Garageintäkter	136 218	0
Mätdata, el och vatten	185 451	0
	388 442	16 719

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,308	2022-12-29	23 390 000	23 390 000
Nordea	1,05	2025-12-17	23 214 000	23 390 000
Nordea	1,34	2027-12-29	23 214 000	23 390 000
			69 818 000	70 170 000

Kortfristig del av långfristig skuld	23 742 000
---	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 23 390 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 352 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	3 682	0
Styrelsearvoden	15 000	0
Sociala avgifter	4 700	0
Revisionsarvode	20 000	0
El	150 371	0
Fjärrvärme	55 340	0
Fastighetsskötsel	6 535	0
Städning	2 061	0
Vatten och avlopp	18 862	0
Avfallshantering	7 332	0
Bredband	4 325	0
Snöröjning/sandning	5 655	0
GA lokal	6 638	0
Reparationer	10 730	0
Förutbetalda avgifter och hyror	185 414	137 133
	496 645	137 133

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	70 170 000	70 170 000
	70 170 000	70 170 000

Stockholm den

Madeleine Hansen
Ordförande

Anders Hägg

Augustin Rodriguez

Caroline Harvey

Elias Jacobson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2022 15:11

SENT BY OWNER:

Sara Königslehner • 19.04.2022 17:26

DOCUMENT ID:

HJu3NLhVq

ENVELOPE ID:

SyD348n45-HJu3NLhVq

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsvåg årsredovisning 2021.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELIAS JACOBSON elias@alguvi.se	 Signed Authenticated	21.04.2022 17:40 21.04.2022 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/12/1978) IP: 90.129.214.62
Per Anders Hägg anders.haegg@pwc.com	 Signed Authenticated	21.04.2022 18:33 21.04.2022 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/10/1961) IP: 81.226.244.142
AGUSTIN RODRIGUEZ HEDMAN agustinrod@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2022 22:38 21.04.2022 22:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/10/1980) IP: 104.28.31.64
MADELEINE HANSEN madde.m.hansen@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 09:19 22.04.2022 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/03/1987) IP: 195.198.192.233
Caroline Gwendolen Harvey caroline.harvey@live.se	 Signed Authenticated	25.04.2022 12:31 25.04.2022 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/06/1995) IP: 213.163.142.30
SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	29.04.2022 15:11 29.04.2022 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/01/1979) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed