



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Bergshauptmannen

Org nr 779500–0236

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bergshauptmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-26.

Föreningen/ Styrelsen har sitt säte i Sala.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bergshauptmannen 2, belägen i Sala kommun, bebyggdes 1949 av Byggnadsfirman Anders Diös AB.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 25 lägenheter och 2 lokaler, båda lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1st	2 rum och kokvrå	
8st	2 rum och kök	
10st	3 rum och kök	
5st	4 rum och kök	
1st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 866 m ² Total lokalyta: 213 m ²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal 501	117,0	2021-04-30
Lokal 503	<u>96,0</u>	2021-07-31
	213,0	

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Ewa Weiborn	ordf
	Ewa-Britt Larsson	v ordf
	Kenneth Nilsson	kassör
	Agneta Hedlund	sekr
	Claes Andersson	

Suppleanter	Eva Sjöstedt Nilsson
	Linn Ek

Revisorer

Ordinarie	Monica Eriksson
Suppleant	Jennie Harysson

Valberedning Ann-Christin Möller

Fastighetens tekniska status

Stam- och badrumsrenovering utfördes 1997.
Fasadrenovering utfördes 1999.
Trapphusmålning utfördes 2002.
Tvättmaskin och mangel inköptes 2002.
Balkongrenovering 2003.
Bredbandsinstallation samt uppgradering av TV-4, byte av pump i UC, renovering av uthyrningslokal, inköp av tvättmaskin 2004.
Renovering av tvättstuga och torkrum 2005.
Byte av fönster och dörrar samt inköp av tomtmark 2006.
Inköp av torktumlare 2007.
Fogning av skorsten 2010.
Byte av värmeväxlare och vvgc-slinga 2011.
Reparationer efter stambytet 2011.
Byte av tvillingpump till värmesystemet 2013
Samtliga balkongplattor utbyta och räcken renoverade. 2014
Ny dräneringsledning och ny dagvattenledning jämte 2 brunnar med nivåpumpar har inrättats på hela innergården och anslutits till kommunens dagvattenledning i Ekebygatan. 2014
Fullständig takrenovering har utförts inkluderande målning av takfot och byte av plåtar 2016.
Besiktning av skyddsrum har skett 2016 (intervall ca 15 år).
Tolv motorvärmarruttag har installerats samt 2 uttag för normalladdning av elbilar 2017.
Ny dräneringsledning, grundisolering och ny dagvattenledning jämte 2 nivåpumpar har inrättats på Ekebygatan och anslutits till kommunens dagvattenledning i Ekebygatan 2018.

Hela gårdsplanen på Ekebygatan har schaktats ner 500 mm och återfyllts med bergkross 2018.

Toppbeläggning skett under våren 2019.

Avloppstam har bytts ut på Ekebygatan 2019.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015, 2017, 2018 och 2019.
OVK besiktning har skett 2019 (intervall vart 6:e år).
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (3) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 3 (4) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fstighetsägare AB) en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts HSB Mälardalen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 14 041 kronor.
Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 12 750 kronor.

Inköp av torktumlare.

Avgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 248	1 238	1 245	1 210	1 206
Resultat efter finansnetto (tkr)	299	165	63	307	-323
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	623	544	495	412	878
Lån per kvm yta	1 491	1 527	1 707	1 744	1 982
Kassalikviditet (%)	437	179	240	200	135
Soliditet (%)	34	30	25	23	19
Årsavgift bostäder kronor/kvm	600	600	600	600	600

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 350	543 872	632 754	165 329
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 37 000	37 000	
Balanseras i ny räkning			165 329	- 165 329
Årets resultat				299 419
Belopp vid årets utgång	87 350	626 872	715 083	299 419

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	715 083
årets vinst	299 419
	1 014 502

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-32 000
i ny räkning överföres	946 502
	1 014 502

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter	1	1 247 559	1 238 174
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-26 791	-142 588
Driftkostnader	3	-598 403	-624 041
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-70 032	-62 527
Personalkostnader	5	-32 790	-27 844
Avskrivningar		-177 326	-177 325
Resultat före finansiella poster		342 218	203 848
Räntekostnader		-42 799	-38 519
Resultat efter finansiella poster		299 419	165 329
Resultat före skatt		299 419	165 329
Årets resultat		299 419	165 329

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	3 182 096	3 326 163
Mark		217 000	217 000
Markanläggningar	7	760 114	793 373
		4 159 210	4 336 536
Summa anläggningstillgångar		4 159 210	4 336 536
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 999	0
Övriga fordringar	8	4 047	4 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 226	31 531
		68 272	35 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		790 233	17 363
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB		0	383 006
		790 233	400 370
Summa omsättningstillgångar		858 505	435 950
SUMMA TILLGÅNGAR		5 017 715	4 772 486

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 350	87 350
Yttre reparationsfond		626 872	543 872
		714 222	631 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		715 083	632 754
Årets resultat		299 419	165 329
		1 014 502	798 083
Summa eget kapital		1 728 724	1 429 305
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	3 092 500	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	7 500	75 000
Leverantörsskulder		11 569	525
Skatteskulder		1 219	1 221
Övriga skulder		1 973	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	174 231	166 435
Summa kortfristiga skulder		196 491	243 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 017 715	4 772 486

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad - stomme	5%
Byggnad - stam	5%
Byggnad - fönster	3,33%
Byggnad - styr- och övervakning	5%
Byggnad - balkonger	5%
Markanläggning	2,5%

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1950.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (kr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	80 132	85 350
Hysesintäkter p-platser	36 000	36 000
Årsavgifter bostäder	1 119 028	1 119 028
Hysesrabatt hyresintäkter p-platser, ej momsregist	0	-3 000
Övriga intäkter ej moms	-3	-4
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Pantsättningsavgift	3 303	0
Ersättningar och intäkter	900	800
Överlåtelseavgift	3 549	0
	1 247 559	1 238 174

Not 2 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	14 041	105 588
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	12 750	192 479
Avgår aktiverade underhållskostnader ./	0	-155 479
	26 791	142 588

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	75 000	116 395
Obligatorisk ventilationskontroll	0	29 688
Yttre skötsel/snröjning	4 750	0
Fastighetsel	34 697	32 577
Uppvärmning	243 430	263 656
Vatten	64 870	55 816
Sophämtning	34 369	37 778
Fastighetsförsäkring	31 531	20 212
Kabel-TV och internet	38 012	35 190
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	30 426	30 426
Övriga driftkostnader	41 318	2 304
	598 403	624 042

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	17 625	18 817
Förvaltningsarvode	43 840	43 010
Övriga externa tjänster	7 156	700
Pantförskrivningskostnad	1 411	0
	70 032	62 527

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	19 000	15 600
Revisionsarvoden	2 250	2 250
Löner	6 000	5 000
Sociala avgifter	5 540	4 994
	32 790	27 844

Not 6 Byggnader och mark

Byggnad

Stamrenovering 2000, 37 år

Fönster- och dörrenovering 2007, 30 år

Sopbod, avskriven

Reparation av stamrenovering 2011, 20 år

Stamrenovering källare 2011, 20 år

Balkongrenovering 2014, 40 år

Takrenovering 2016, 50 år

	2020-12-31	2019-12-31
Ing anskaffningsvärde byggnad	6 045 929	6 045 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 045 929	6 045 929
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 719 766	-2 575 699
Årets avskrivningar enligt plan	-144 067	-144 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 863 833	-2 719 766
Utgående redovisat värde	3 182 096	3 326 163
Taxeringsvärden byggnader	7 628 000	7 628 000
Taxeringsvärden mark	1 982 000	1 982 000
	9 610 000	9 610 000

Not 7 Markanläggningar

Byte värmexlaren och vvgc-slinga 2011, 20 år

Dagvattenledning 2014, 40 år

Motorvärmarruttag 2017, 10 år

Omläggning av dagvattenledningar 2018, 40 år

Avloppsrenovering 2019, 40 år

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	937 520	782 041
Inköp		155 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 520	937 520
Ingående avskrivningar	-144 147	-110 889
Årets avskrivningar	-33 259	-33 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 406	-144 147
Utgående redovisat värde	760 114	793 373

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 047	4 049
	4 047	4 049

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	19 434	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 792	31 531
	52 226	31 531

Not 10 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Sala sparbank - 1,450 % - 2022-12-01	1 900 000	1 900 000
Sala sparbank - 1,230 % - 2021-10-25	1 200 000	1 275 000
Kortfristig del av lån	-7 500	-75 000
	3 092 500	3 100 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 870 000	3 870 000
	3 870 000	3 870 000


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	125 689	116 487
Upplupna uppvärmningskostnader	32 206	36 991
Upplupna elavgifter	4 082	3 434
Upplupna renhållningsavgifter	2 829	0
Uppl räntekostnad Externt	7 175	7 273
Beräknat arvode för revision	2 250	2 250
	174 231	166 435

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

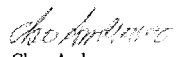
För kommande bokslutsår har ännu ej några åtgärder planerats.

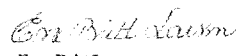
Sala 2021-12-08


Ewa Weiborn

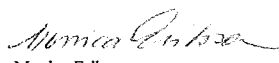

Kenneth Nilsson


Agneta Hedlund


Claes Andersson


Ewa-Britt Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Monica Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisor i Bostadsrättsföreningen
Bergshauptmannen,

får efter fullgjord granskning framlägga följande revisionsberättelse.

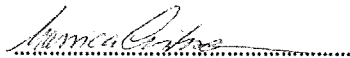
Jag har granskat föreningens räkenskaper och funnit dessa i god
ordning och försedda med vederbörliga verifikationer.

Jag tillstyrker:

Att resultat och balansräkningen fastställs.

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsår 2020.

Sala 2021-03-28



Monica Eriksson

Revisor