

Årsredovisning för

BRF Bergamoträdet

716416-7434

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Säkerhet och ansvarsförbindelser | 5 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-9 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergamoträdet, 716416-7434 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Fastighet

Bergamoträdet 14

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Miriam Grut Norrby
Eivor Bertilsson
Kristian Mirsch
Susanne Bergh
Jens Cavallin
Sofie Viktorsson
Pierre Åman

ordförande (nyval till 2015)
ledamot (nyval till 2015)
ledamot (nyval till 2015)
kassör (omval till 2014)
suppleant (omval till 2014)
suppleant (nyval till 2015)
förvaltare BÅ-Konsult AB

Revisorer

Till revisorer har Kerstin Norlin och Eva Stein från Allegretto revision AB valts. Samt Anna Helmersson och Aras Sherif till revisorssuppleanter.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt genomfört 5 st protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningen Bergamoträdet

Föreningen har 33 medlemslägenheter och tre överlåtelser har skett under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BÅ-Konsult AB.
Fastighetsskötseln har utfört av Saltsjöstadens Förvaltning AB.

Fastigheten

*Den stora lokalen i gatuplanet har stått tom sedan konkursen för hantverkarnas hus. Styrelsen har anlitat mäklare för att få den uthyrd. Tyvärr har ingen av de intressenter som styrelsen tyckte varit intressanta lyckats få ihop de kapital som en nödvändig upprustning kräver då lokalen har ett stort underhållsbehov.

*Däremot blev den lilla lokalen uthyrd.

*Styrelsen beslöt att istället försöka sälja lokalen som en Brf lokal. Efter värdering hölls en extra stämma den 11 december där styrelsen fick mandat att sälja lokalen för minst 4,5 milj. Man fick också mandat att fortsätta uthyrningsförsöken parallellt.

*En korttidsuthyrning skedde under 4:e kvartalet till en skoutförsäljningsfirma. Uthyrningen upphör den 1 april 2014.

*Under början av 2014 har en ny intressant uthyrningsspekulant dykt upp. Förhandlingar pågår.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 37 252 000:- (34 305 000:-) kronor.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Avsättning till yttre underhållsfond (0.3% av byggnadens anskaffningsvärde enl §36) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten: | |
| balanserat resultat | -1 107 632 |
| årets resultat | <u>-40 613</u> |
| Totalt | -1 148 245 |
| | |
| uttag ur fond för underhåll | |
| överföring till fond för underhåll | 12 000 |
| balanseras i ny räkning | <u>-1 160 245</u> |
| Summa | -1 148 245 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

ku

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | <u>888 145</u> 888 145 | <u>649 227</u> 649 227 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga rörelsekostnader | 2 | -829 977 | -979 483 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-96 693</u> | <u>-90 693</u> |
| Rörelseresultat | | -38 525 | -420 949 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång | | -799 | 7 939 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-182</u> | - |
| Resultat efter finansiella poster | | -39 506 | -413 007 |
| Årets skatt | | -1 108 | - |
| Årets resultat | | -40 613 | -413 007 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 3 708 073 | 3 795 654 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | <u>9 114</u> | <u>18 226</u> |
| | | 3 717 187 | 3 813 880 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | <u>364 226</u> | <u>515 025</u> |
| | | 364 226 | 515 025 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 081 413 | 4 328 905 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesavisering | | 73 977 | 22 567 |
| Skattefordringar | | 1 037 | 15 259 |
| Förutbetalda kostnader | | <u>57 338</u> | <u>56 768</u> |
| | | 132 352 | 94 594 |
| Kassa och bank | | <u>258 207</u> | <u>122 485</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 390 559 | 217 079 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 471 972 | 4 545 984 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Insatser/fonder | | | |
| Inbetalda instatser | 6 | 1 400 743 | 1 400 743 |
| Upplåtelseavgift | | 3 789 257 | 3 789 257 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>132 000</u> | <u>120 000</u> |
| | | 5 322 000 | 5 310 000 |
| Eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 107 632 | -682 625 |
| Årets resultat | | <u>-40 613</u> | <u>-413 007</u> |
| | | -1 148 245 | -1 095 632 |
| Summa eget kapital | | 4 173 755 | 4 214 368 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskottsinsbetalade hyror | | 20 358 | 20 358 |
| Leverantörsskulder | | 79 185 | 155 122 |
| Skatteskulder | | 5 776 | - |
| Övriga skulder | | 29 208 | 11 308 |
| Upplupna kostnader | | <u>163 690</u> | <u>144 828</u> |
| | | 298 217 | 331 616 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 471 972 | 4 545 984 |

Säkerhet och ansvarsförbindelser

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | Inga | Inga |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen följer samma redovisningsprinciper som föregående år. Bostadsrättsföreningen följer Bokföringsnämndens rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden avskrivs enligt beslut med ett fast belopp om 64 000:- kronor.

Förbättringar av byggnaden avskrivs med 5-10% per år.

Inventarier avskrivs med 20% per år.

keu

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -39 505 | -413 007 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | <u>96 693</u> | <u>90 693</u> |
| Betald skatt | 57 188 | -322 314 |
| | <u>19 015</u> | <u>2 079</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 76 203 | -320 235 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | |
| Hysesfordringar/kundfordringar | -51 410 | 102 128 |
| Skattekonto | -125 | -111 |
| Övrigt | -570 | 1 871 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | |
| Leverantörer | -75 937 | 100 749 |
| Övrigt | <u>36 762</u> | <u>14 420</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -15 077 | -101 178 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Aktiverade kostnader | - | -60 000 |
| Förvärv/förändring av finansiella tillgångar | <u>150 799</u> | <u>92 061</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 150 799 | 32 061 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | - |
| Årets kassaflöde | 135 722 | -69 117 |
| Likvida medel vid årets början | 122 485 | 191 602 |
| Likvida medel vid årets slut | 258 207 | 122 485 |

ku

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgifter bostäder | 821 577 | 415 084 |
| Hyra lokaler | 57 917 | 223 444 |
| Övrigt | <u>8 651</u> | <u>10 699</u> |
| Summa | 888 145 | 649 227 |

Not 2 Övriga rörelsekostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 82 707 | 102 270 |
| Sop och tidningshämtning | 29 132 | 27 840 |
| Elkostnader | 36 859 | 30 060 |
| Bränsle Kostnader | 297 279 | 313 167 |
| Vattenkostnader | 32 856 | 37 334 |
| Underhållskostnader | 74 684 | 190 155 |
| Kabel-TV | 49 684 | 48 240 |
| Hissskötsel | 3 824 | 6 043 |
| Fastighetsskatt | 72 450 | 76 095 |
| Försäkring | 22 505 | 20 968 |
| Förvaltningsarvode | 69 624 | 69 364 |
| Konsultarvode | 29 160 | 10 000 |
| Administration | 17 827 | 21 948 |
| Övriga driftskostnader | <u>11 386</u> | <u>25 999</u> |
| Summa | 829 977 | 979 483 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början byggnad | 4 012 353 | 4 012 353 |
| -Vid årets början fastighetsförbättringar | 180 000 | 120 000 |
| -Fastighetsförbättringar | - | 60 000 |
| -Mark | 900 000 | 900 000 |
| -Markanläggning | <u>231 625</u> | <u>231 625</u> |
| | 5 323 978 | 5 323 978 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 528 324 | -1 446 743 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-87 581</u> | <u>-81 581</u> |
| | -1 615 905 | -1 528 324 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 3 708 073 | 3 795 654 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 17 507 000 | 15 448 000 |
| Taxeringsvärde mark: | <u>19 745 000</u> | <u>18 857 000</u> |
| | 37 252 000 | 34 305 000 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | <u>109 188</u> | <u>109 188</u> |
| | 109 188 | 109 188 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -90 962 | -81 850 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | <u>-9 112</u> | <u>-9 112</u> |
| | -100 074 | -90 962 |
| Redovisat värde vid årets slut | 9 114 | 18 226 |

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 515 025 | 607 086 |
| -Förändring under året | <u>-150 799</u> | <u>-92 061</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 364 226 | 515 025 |

Noterade andelar

| | Bokfört värde årets början | Återinvesterad utdelning | Sälj/köp under 2013 | Bokfört värde 31/12 | Marknads- värde |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Nordea Räntefond | 280 117 | - | -76 462 | 203 655 | 194 845 |
| Nordea Obligationsfond | <u>234 908</u> | - | <u>-74 337</u> | <u>160 571</u> | <u>177 546</u> |
| | 515 025 | - | -150 799 | 364 226 | 372 391 |

Not 6 Eget kapital

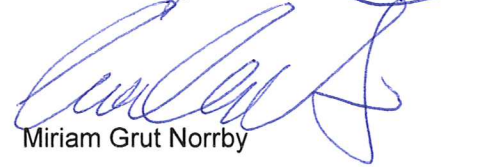
| | <i>Inbetalade insatser</i> | <i>Upplåtelse avgift</i> | <i>Reparations- fond</i> | <i>Eget kapital</i> |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Vid årets början | 1 400 743 | 3 789 257 | 120 000 | -1 095 632 |
| Överförd fond för underhåll | | | 12 000 | -12 000 |
| Årets resultat | | | | -40 613 |
| Vid årets slut | 1 400 743 | 3 789 257 | 132 000 | -1 148 245 |

Underskrifter

Stockholm den 25/3 2014



Susanne Bergh



Miriam Grut Norrby



Eivor Bertilsson



Kristian Mirsch

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3 2014



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergamoträdet

Org.nr 716416-7434

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamoträdet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bergamotträdet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2014



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor



Eva Stein
Auktoriserad revisor