

# Årsredovisning

för

---

## **Brf Bergsunds Strand 34-38**

769600-1754

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bergsunds Strand 34-38 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Bergsunds Strand 34-38 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av:

Ordförande	nyval	Evelina Edström	2020
Ledamöter	nyval	Lukas Lindeman	2020
	nyval	Emelie Edholm	2020
	omval	Sebastian Nordefors	2020
	omval	Elin Davidsson	2020(avgått dec-20)
	nyval	Malin Nilsson	2020(avgått dec-20)

Till revisor valdes Peter Olofson från Finnhammars Revisionsbyrå.

Till valberedning utsågs Mattias Karlsson(omval) och Kim Westerlundh(omval).

### Föreningen

Föreningen bildades 1994 och klassificeras som ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2019-09-30. Ordinarie årsstämma avhölls 9 juni 2020 i Skofabriken Summit, Hornsbruksgatan 23 i Stockholm. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Årsstämman beslutade att styrelsen erhåller 5 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen.

Enligt föreningens stadgar får väsentlig ändring av lägenheten göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Dit räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag. Styrelsen har liksom tidigare år samrått med den tekniske förvaltaren i dessa frågor för säkra att ändringar utförs fackmannamässigt och med hänsyn till grannar och lokallhyresgäster.

Styrelsen har följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanentboende. Syftet är att främja en god gemenskap i föreningen och ett meningsfullt föreningsarbete. Styrelsen har tillämpat Fastighetsägarnas riktlinjer för upplåtelse i andra hand. Avgift för andrahandsuthyrning har debiterats i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen har efter stämman bestått av sex ordinarie ledamöter som fortsatt arbetet med att långsiktigt modernisera fastigheten och på så vis skapa värde för föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

### Förenings fastighet

Föreningen inköpte år 2001 fastigheten Sågen 22, Bergsunds Strand 34-38, i Stockholms kommun. Husen byggdes 1971 och är sex/sju våningar med vind och källarvåning. För gemensamt nyttjande finns två cykelrum, en relax, ett hobbyrum och två tvättstugor.

Antal lägenheter	2020-12-31	Yta m2
Antal bostadsrätter	113	5576
Antal hyresrätter	3	174
<b>Totalt</b>	<b>116</b>	<b>5750</b>

Antal lokaler	2020-12-31	Yta m2
Kontor	2	274
Restaurang	1	215
Lokal	1	223
Förrådsutrymme	4	93
Lager	1	123
Stokab teknikutrymme	1	13
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>941</b>

I fastigheten finns kabel-TV från Com Hem samt bredband från Ownit. Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Medlemmar måste dock själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Fastigheten har förvaltats kameralt och tekniskt av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

### Ekonomi

Föreningens finansiella ställning är fortsatt stabil. Belåningsgraden är 1 391 kr/kvm boa. De medel som under åren frigjorts då dolda tillgångar i form av hyresrätter upplåts har till stor del använts till att amortera ner föreningens lån. Viss del har även avsatts för planerat underhåll av fastigheten. Denna strategi borgar på sikt för en fortsatt god ekonomi och en välskött fastighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av nya balkonger.

Ny tvättmaskin och torkskåp till tvättstuga.

Lagat läckage i garage och borrarat provgropar på gården. *70.*

### Tidigare års underhåll och reparationer

2019	Besiktning av balkonger och tak, underhållsbehov.
2019	Byte av fönster etapp 1. Ersättning av trädäck på innergård.
2018	Renovering av trapphus inkl. byte av entré- och lägenhetsdörrar.
2018	Installation av postboxar.
2018	Ny lekplats med godkänt fallskyddsunderlag.
2017	Installation av laddstolpar för elbil
2016	Infravärme installerat i lusthuset
2015	Byte till nytt elektronisk låssystem i hela fastigheten
2013	Byte av rökluckor i samtliga trapphus
2013	Högtrycksspolning av stam- och spillvattenledningar
2013	Besiktning av balkonger, underhållsbehov
2013	Ommålning samt installation av energisparande belysningsstyrning i garage
2013	Installation av videoövervakningssystem i garage
2011	Renovering av relaxavdelningen
2008	Stambyte avslutat, tvättstuga renoverad, relaxavd.färdigställd

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st.  
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 14 st.  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 11 st och  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 138 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 993	5 873	5 751	5 827
Resultat efter finansiella poster	441	-6 250	-5 699	85
Soliditet (%)	91,9	91,2	90,3	88,5
Balansomslutning	124 208	115 074	123 222	124 405

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre uh	Kapital-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 843 066	988 104	0	-1 610 764	-6 249 919	104 970 487
Årets förändring	3 325 000		5 391 102			8 716 102
Disp av fg års resultat				-6 249 919	6 249 919	0
Avs. fond yttre uh		494 052		-494 052		0
Årets resultat					441 378	441 378
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>115 168 066</b>	<b>1 482 156</b>	<b>5 391 102</b>	<b>-8 354 735</b>	<b>441 378</b>	<b>114 127 967</b>

Inbetalda insatser består av grundinsatser 75 815 285 (75 224 315) och upplåtelseavgifter 39 352 781 (36 618 750)



**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 354 735
årets vinst	441 378
	<b>-7 913 357</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre uh i enlighet med stadgarna 0,3% av tax.värde	648 000
i ny räkning överföres	-8 561 357
	<b>-7 913 357</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 993 247	5 873 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 993 247</b>	<b>5 873 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 622 784	-10 316 950
Övriga externa kostnader		-123 980	-146 767
Styrelsearvode	4	-474 292	-298 351
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 286 148	-1 289 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 507 204</b>	<b>-12 051 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>486 043</b>	<b>-6 178 698</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		19 143	26 455
Räntekostnader		-63 808	-97 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 665</b>	<b>-71 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>441 378</b>	<b>-6 249 919</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>441 378</b>	<b>-6 249 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>441 378</b>	<b>-6 249 919</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 509 658	112 795 806
Pågående ny-, till- och ombyggnad	6	5 431 726	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 941 384</b>	<b>112 795 806</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 941 384</b>	<b>112 795 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		115 796	15 160
Övriga fordringar		51 438	363 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 402	189 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>386 636</b>	<b>568 226</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 879 853	1 710 269
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 879 853</b>	<b>1 710 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 266 488</b>	<b>2 278 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 207 872</b>	<b>115 074 300</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

120 559 168

111 843 066

Fond för yttre underhåll

1 482 156

988 104

**Summa bundet eget kapital**

**122 041 324**

**112 831 170**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-8 354 735

-1 610 764

Årets resultat

441 378

-6 249 919

**Summa fritt eget kapital**

**-7 913 357**

**-7 860 683**

**Summa eget kapital**

**114 127 967**

**104 970 487**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 538 973

0

**Summa långfristiga skulder**

**4 538 973**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 275 500

8 185 355

Leverantörsskulder

669 149

210 562

Skatteskulder

765 496

691 664

Övriga skulder

90 155

96 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

740 632

919 908

**Summa kortfristiga skulder**

**5 540 932**

**10 103 813**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**124 207 872**

**115 074 300**



<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		441 378	-6 249 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 295 024	1 289 896
Betald skatt		385 964	36 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 122 366</b>	<b>-4 923 981</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-100 636	1 018
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 906	26 594
Förändring av leverantörsskulder		458 587	-624 466
Förändring av kortfristiga skulder		-185 445	139 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 264 966</b>	<b>-5 381 355</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 275 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 275 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån och ökning/minskning av depositioner		-370 882	-1 483 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-370 882</b>	<b>-1 483 596</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 169 584</b>	<b>-6 864 951</b>
<b>Likvida medel</b>			
Vid årets början		1 710 269	8 575 220
Vid årets slut		6 879 853	1 710 269

*6.*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Ny- till- och ombyggnad 20-60 år

Maskiner och inventarier 5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter bostäder	3 170 752	3 169 645
Hyror bostäder	285 552	290 404
Hyror lokaler moms	1 646 936	1 522 487
Hyror garage moms	366 697	372 700
Hyror garage, ej moms	364 602	336 040
Övriga hyresintäkter	73 552	49 040
Fastighetsskatt lokaler, moms	250 135	107 136
El moms	2 400	2 400
Sophämt/trappstäd moms	6 000	6 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 442	17 414
Hyr-avg.bortfall lokal, moms	-169 528	0
Hyr-avg.bortfall	-18 293	0
	<b>5 993 247</b>	<b>5 873 266</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Belysning/El	130 079	162 775
Bränsle/Värme	830 080	919 466
Sotning/Brandskydd	1 032	4 401
Vatten och avlopp	125 241	112 429
Städning avtal	110 411	114 126
Städning extra	15 039	925
Sophantering avtal	198 890	73 858
Sophantering extra	39 194	35 804
Snöröjning extra	6 585	20 054
Utemiljö avtal	21 494	22 979
Utemiljö extra	24 841	3 086
Årets renoveringar/byggprojekt	253 377	6 941 995
Reparationer	73 732	360 710
Löpande underhåll	149 165	172 580
Internet/ TV avtal	202 031	230 026
Hiss avtal	12 232	16 023
Hiss extra	95 639	37 595
Vitvaror	54 525	58 165
Värmeanläggning avtal	14 248	2 043
Energideklaration	0	22 995
Föreningsavg.avdragsgilla	3 456	4 285
Fastighetsskatt/avgift	385 764	379 732
Försäkringspremier	86 624	86 099
Fastighetsförvaltning avtal	358 369	354 157
Fastighetsförvaltning extra	188 398	12 087
Fastighetsskötsel avtal	108 300	106 760
Konsultarvoden	81 500	54 551
Förhandlingsarvode	14 465	7 247
Förbrukningsmaterial	34 974	0
Föreningsavg. ej avdragsgilla	864	0
Annonsering	2 235	0
	<b>3 622 784</b>	<b>10 316 953</b>

### Not 4 Styrelsearvoden och andra arvoden

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Styrelsearvode och sociala kostnader

Styrelsearvode	360 899	227 498
Sociala kostnader	113 393	70 853
<b>Totala styrelsearvoden och sociala kostnader</b>	<b>474 292</b>	<b>298 351</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 592 375	131 592 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 592 375</b>	<b>131 592 375</b>
Ingående avskrivningar	-18 796 569	-17 510 421
Årets avskrivningar	-1 286 148	-1 286 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 082 717</b>	<b>-18 796 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 509 658</b>	<b>112 795 806</b>
Taxeringsvärden byggnader	80 600 000	80 600 000
Taxeringsvärden mark	135 400 000	135 400 000
	<b>216 000 000</b>	<b>216 000 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Balkongbyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 431 726	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 431 726</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 431 726</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,69	2021-01-22	3 814 473	3 814 473
Nordea			0	370 882
Nordea	0,717	2021-05-06	4 000 000	4 000 000
			<b>7 814 473</b>	<b>8 185 355</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 275 500	8 185 355

Lånen förfaller till betalning under 2021. Styrelsen har för avsikt att binda om lånen varför dessa ses som långfristiga, förutom de 3 275 500 kr som amorteras i januari.



### Not 8 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3 275 500	8 185 355
	<b>3 275 500</b>	<b>8 185 355</b>

Genomförd amortering 3 275 500 kr 2021.01.22.

### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	64 971 999	64 971 999
	<b>64 971 999</b>	<b>64 971 999</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2021-03-30.



Evelina Edström  
Ordförande



Sebastian Nordefors

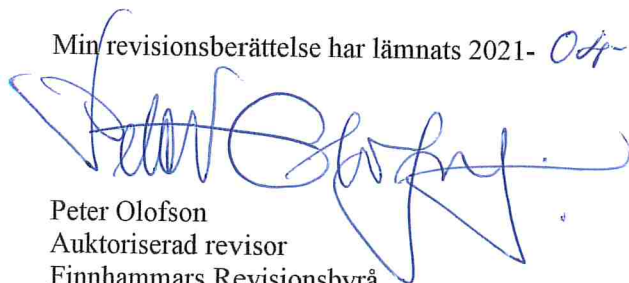


Emelie Edholm



Lukas Lindeman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07.



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå