



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergsund 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2045.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-10 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

Filip Oskar Emil Bengtsson	Ledamot
Linn Emelie P Bengtsson Mannheimer	Ledamot
Anna Eva Cecilia Jansson	Ledamot
Thom Ola Andréas Nyh	Ledamot
Carl Gregory Love Strand	Ledamot
Astrid Ing-Mari Sundahl	Ledamot
Kenth Sören Tranberg	Ledamot

Sofia Aslamatzidou	Suppleant
Karin Maria Kahlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Joakim Edberg
Eleanor Lichtenstein

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSUND 37	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

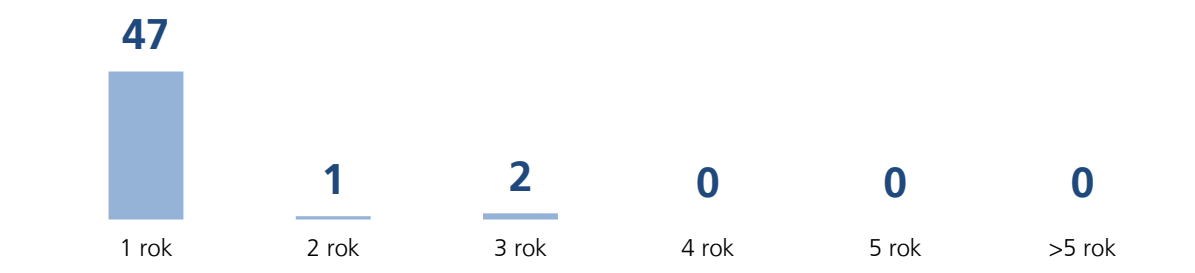
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 382 m², varav 2 198 m² utgör lägenhetsyta och 184 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Reklambyrå	99 m ²	2023-01-31
Designbyrå	50 m ²	2022-03-31
Kultur- och konsultverksamhet	35 m ²	2020-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga	2019	Allmän uppfräschning, installation av fler maskiner
Nya maskiner i tvättstugan	2018	Två tvättmaskiner och en torktumlare
Byte av fönster	2018	Byte av fönster och dörrpartier till en av uthyrningslokalerna
Asbestsanering runt stamventiler	2018	Sanering inför byte av stamventiler
Fiber	2017	Installation fiber
Byte säkerhetsdörrarnas brevlådor	2017	Felaktiga och "fristående" brevlådor i säkerhetsdörrar byts ut
Vädringsbalkonger/trapphus	2017	Fönster och dörrar, målning, beslag
Taksäkerhetsbesiktning	2017	
Installation av rått-giljotin	2017	
Fönster, plan 7 och trapphus	2017	Målning, renovering och byte till energiglas (plan 7 och trapphuset)
Byte av hängrännor och stuprör	2017	Hängrännor och stuprör mot gården
Underhållsplan	2016	
Renovering vädringsbalkonger	2016	Triflex (gamla vattenskadan)
Värmepanna	2016	
Spolning stammar	2016	
Fotografering av dagvattenledning	2016	
Renovering entré	2016	Målning med mer
Dagbrunnar	2015 - 2016	Sugning av dagbrunnar
Ventilationskontroll	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Nya planteringar	2014	Fram och baksida
Utemiljöerna	2014 - 2015	
Upprustning av hyreslokal	2013	Uppgradering av el, takrenovering.
Barnvagnsrum inrättas	2012	Cykelrum konverterades
Cykelförvaring	2012	Utökades på innergård
Omputsning av fasad	2010 - 2011	Framsida
Upprustning av kungsbalkonger	2010 - 2011	Omgjutning.
Byte värmecentral	2009	
Omläggning av tak	2008	Nytt plåttak
Renovering av trapphus	2006	Målning, armatur, golv
Renovering av tvättstuga	2006	Ny frånluftstumlare 2008
Omputsning av fasad	2005	Mot gården
Nya balkonger	2005	Mot innergården
Tätning av tak	2005	
Byte av hissgrind	2005	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2002	
Bredbandsinstallation	2001	
Nyinstallation hiss	2001	Nytt hissmaskineri

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Åtgärder efter OVK
Pågrusning gård	2020	
Beskärning träd	2020	Trädet på Bergsundsgatan
Rabatter	2020	Byte rabatträcke och göra om rabatter
Renovering fönster	2020	Husets övriga fönster renoveras (BV - Pl 6)
Omläggning asfalt	2021	Bergsundsgatan och Lindvallsplan
Fasadrenovering	2021	Avser fasader mot gården

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

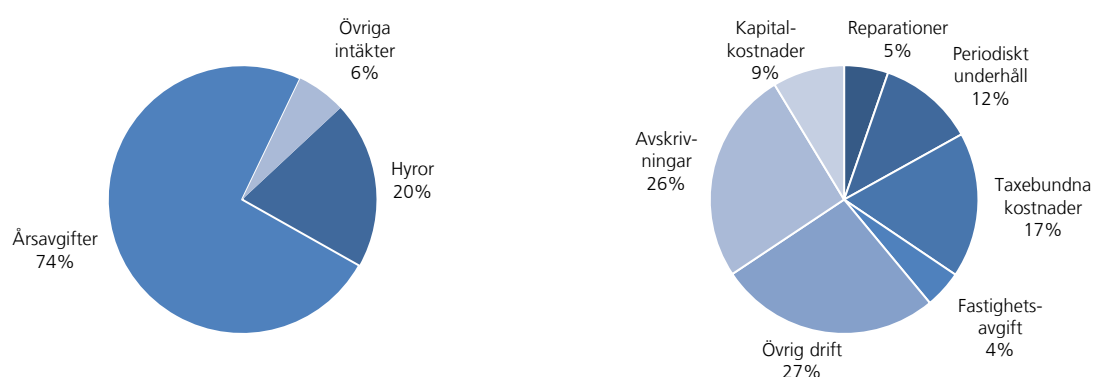
Avtal	Leverantör
Internet- och TV-tjänster	ComHem
Värme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör (Fiber)	Stockholms stadsnät
TV-tjänster (via Fiber)	Viasat
Teknisk Förvaltning	Nytorget AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 898 529	1 879 964
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 966 421	1 946 275
Finansiella intäkter	33	41
Ökning av kortfristiga skulder	748 720	9 873
	2 715 174	1 956 188
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 587 622	1 598 565
Finansiella kostnader	209 424	183 162
Ökning av materiella anläggningstillgångar	513 829	0
Ökning av kortfristiga fordringar	110	5 896
Minskning av långfristiga skulder	149 900	150 000
	2 460 885	1 937 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 152 819	1 898 529
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	254 290	18 565

*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 1 377 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

- Totalrenovering av tvättstugan och installation av nya maskiner.
- OVK-kontroll, åtgärder planerade under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	654	654	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 875	1 813	1 784	1 657
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 743	6 728	6 796	6 852
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	135	138	138	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	75	78	73
Soliditet (%)	61	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-452	-457	-804	-81
Nettoomsättning (tkr)	1 966	1 946	1 982	1 816

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 198 m² bostäder och 184 m² lokaler.

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	28 393 675	0	0	28 393 675
Upplåtelseavgifter	2 281 287	0	0	2 281 287
Fond för yttre underhåll	245 809	236 994	-482 661	491 476
S:a bundet eget kapital	30 920 771	236 994	-482 661	31 166 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 524 806	-236 994	26 125	-5 313 937
Årets resultat	-451 717	-451 716	456 536	-456 536
S:a ansamlad förlust	-5 976 523	-688 710	482 661	-5 770 473
S:a eget kapital	24 944 248	-451 716	0	25 395 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-451 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 287 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 994
summa balanserat resultat	-5 976 523

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

245 809
-5 730 714

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 966 421	1 945 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	329
Summa rörelseintäkter		1 966 421	1 946 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 408 633	-1 447 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 023	-143 666
Personalkostnader	Not 6	-6 965	-6 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 125	-621 125
Summa rörelsekostnader		-2 208 746	-2 219 690
RÖRELSERESULTAT		-242 326	-273 415
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 424	-183 162
Summa finansiella poster		-209 391	-183 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451 717	-456 536
ÅRETS RESULTAT		-451 717	-456 536

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 591 810	38 699 106
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 591 810	38 699 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 595 310	38 702 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 153 295	1 895 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	6 020	5 910
Summa kortfristiga fordringar		2 159 321	1 901 559
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 460	27 822
Summa kassa och bank		24 460	27 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 183 781	1 929 381
SUMMA TILLGÅNGAR		40 779 091	40 631 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 674 962	30 674 962
Fond för yttre underhåll	Not 14	245 809	491 476
Summa bundet eget kapital		30 920 771	31 166 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 524 806	-5 313 937
Årets resultat		-451 717	-456 536
Summa fritt eget kapital		-5 976 523	-5 770 473
SUMMA EGET KAPITAL		24 944 248	25 395 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 900 000	7 867 500
Summa långfristiga skulder		4 900 000	7 867 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 920 997	7 103 397
Leverantörsskulder		786 223	65 617
Skatteskulder		14 692	6 631
Övriga skulder		44 841	36 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	168 090	156 058
Summa kortfristiga skulder		10 934 843	7 368 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 779 091	40 631 987

Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	35 år	35 år
Fasad	20-40 år	20-40 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	25 år	25 år
Tvättstuga	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 454 335	1 454 335
Hyror bostäder	36 744	36 744
Hyror lokaler momspliktiga	358 834	345 750
Bredbandsintäkter	116 500	125 331
Hysesrabatt	0	-16 196
Öresutjämning	7	-19
	1 966 421	1 945 946

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	329
	0	329

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 768	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 976	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 500
	Snöröjning/sandning	257	0
	Städning entreprenad	48 751	49 690
	Städning enligt beställning	0	4 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 000	0
	Hissbesiktning	1 843	4 895
	Gård	12 519	1 195
	Serviceavtal	38 435	35 770
	Förbrukningsmateriel	2 920	0
	Teleport/hissanläggning	1 724	1 482
	Fordon	1 604	1 424
		232 797	105 556
	Reparationer		
	Lokaler	33 678	3 460
	Tvättstuga	11 756	33 379
	Entré/trapphus	4 341	0
	Lås	4 975	14 754
	VVS	9 500	8 630
	Ventilation	21 648	15 015
	Elinstallationer	3 347	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 594	23 333
		127 839	98 571
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	196 745
	Lokaler	0	118 300
	Tvättstuga	40 816	142 526
	Lås	0	25 090
	VVS	226 535	0
	Elinstallationer	14 447	0
		281 798	482 661
	Taxebundna kostnader		
	El	38 048	37 886
	Värme	322 237	336 928
	Vatten	44 935	45 429
	Sophämtning/renhållning	17 885	20 976
		423 106	441 219
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 012	82 664
	Kabel-TV	81 751	70 853
	Bredband	67 500	67 500
		234 263	221 017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 830	98 910
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 408 633	1 447 934

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	269	238
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 381
	Föreningskostnader	9 025	1 244
	Styrelseomkostnader	5 131	10 939
	Fritids- och trivselkostnader	4 997	0
	Förvaltningsarvode	102 432	98 234
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 096
	Administration	4 264	4 061
	Konsultarvode	22 650	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	449
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		172 023	143 666
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 965	6 965
		6 965	6 965
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	208 000	208 000
	Förbättringar	413 125	413 125
		621 125	621 125

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 890 177	46 890 177
	Nyanskaffningar	513 829	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 404 006	46 890 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 191 071	-7 569 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-621 125	-621 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 812 196	-8 191 071
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 591 810	38 699 106
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 381 500	14 381 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 678 000	20 726 000
	Taxeringsvärde mark	50 320 000	35 480 000
		78 998 000	56 206 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	53 000 000
	Lokaler	3 998 000	3 206 000
		78 998 000	56 206 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 562	73 562
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 562	73 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 562	-73 562
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 562	-73 562
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 217	12 217
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 217	12 217
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 217	-12 217
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 217	-12 217
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	24 936	24 936
	Klientmedel hos SBC	2 128 359	1 870 707
		2 153 295	1 895 643
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsrätterna Sverige	6 020	5 910
		6 020	5 910
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	491 476	1 167 849
	Reservering enligt stadgar	236 994	169 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-482 661	-845 373
	Vid årets slut	245 809	491 476

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,451 %	2 917 500	2 917 500	2020-10-30
Nordea	0,950 %	4 950 000	5 000 000	2020-10-21
Nordea	0,838 %	1 953 497	3 048 098	2020-11-04
Nordea	1,220 %	5 000 000	4 005 299	2024-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		14 820 997	14 970 897	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 920 997	-7 103 397	
		4 900 000	7 867 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 820 997 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 610 201	17 610 201

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	20 263	32 850
	Avgifter och hyror	147 827	123 208
		168 090	156 058

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärder av anmärkningar på OVK-kontrollen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5,5 2020



Filip Oskar Emil Bengtsson
Ledamot



Linn Emelie P Bengtsson Mannheimer
Ledamot



Anna Eva Cecilia Jannesson
Ledamot



Thom Ola Andréas Nyh
Ledamot



Carl Gregory Love Strand
Ledamot



Astrid Ing-Mari Sundahl
Ledamot



Kenth Sören Tranberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14,5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bergsund 37, org.nr 769605-3052.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Bergsund 37 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Bergsund 37 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

J

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 454 000	1 454 335	1 454 000
Hyror bostäder	36 000	36 744	36 000
Hyror lokaler momspliktiga	353 000	358 834	345 000
Bredbandsintäkter	0	116 500	341 000
Trappstädnings-/Städavgifter	12 000	0	13 000
Öresutjämning	0	7	0
	1 855 000	1 966 421	2 189 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-57 768	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-26 976	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-257	0
Städning entreprenad	-52 000	-48 751	-51 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-40 000	0
Hissbesiktning	-6 000	-1 843	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 500
Gård	-1 000	-12 519	-2 000
Serviceavtal	-38 000	-38 435	-36 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 920	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 724	-1 500
Fordon	0	-1 604	0
	-110 000	-232 797	-108 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-65 000
Lokaler	0	-33 678	0
Tvättstuga	0	-11 756	0
Entré/trapphus	0	-4 341	0
Lås	0	-4 975	0
VVS	0	-9 500	0
Ventilation	0	-21 648	0
Elinstallationer	0	-3 347	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-38 594	0
	-79 000	-127 839	-65 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-40 816	0
VVS	0	-226 535	0
Elinstallationer	0	-14 447	0
Fönster	-1 000 000	0	0
	-1 000 000	-281 798	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 048	-38 000
Värme	-351 000	-322 237	-351 000
Vatten	-46 000	-44 935	-54 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-17 885	-21 000
	-459 000	-423 106	-464 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-87 000	-85 012	-84 500
Kabel-TV	-74 000	-81 751	-65 000
Bredband	-71 000	-67 500	-72 000
	-232 000	-234 263	-221 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-108 875	-108 830	-100 000
	-108 875	-108 830	-100 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-269	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-9 025	-5 000
Styrelseomkostnader	-11 000	-5 131	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 997	-4 000
Förvaltningsarvode	-104 000	-102 432	-101 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	0
Administration	-8 000	-4 264	-10 000
Konsultarvode	0	-22 650	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 910	-6 000
	-152 000	-172 023	-146 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 500	-6 965	-7 000
	-46 500	-6 965	-7 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-208 000	-208 000	-208 000
Förbättringar	-414 000	-413 125	-414 000
	-622 000	-621 125	-622 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 809 375	-2 208 746	-1 734 500
RÖRELSERESULTAT	-954 375	-242 326	454 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-185 000	-196 640	-185 000
Övriga räntekostnader	0	-12 784	0
	-185 000	-209 391	-185 000
RESULTAT	-1 139 375	-451 717	269 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE