

Årsredovisning
för
Brf Bergsund nr 1

702000-1470

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Bergsund nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har följt en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2018. Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. 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 att läsa om 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 1939-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 1999-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

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.

Styrelsen

Lena Margareta Hökerberg	Ordförande
Per Johan Arne Björngård	Ledamot
Andreas Karlsson	Ledamot
Roger Svanborg	Ledamot
Christer Roland Magnusson	Suppleant
Leo Per Fransson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Lidhed, Ordinarie Extern, Lidhed Boström Redovisning & Revision AB

Valberedning

Anna Su, Sammanställande
Andreas Hertzberg

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Säte</i>
SLIPEN 35	1939	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 564 m², varav 1 473 m² utgör lägenhetsyta och 91 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 26 st
2 rok 14 st

Verksamhet i lokalerna

Fotostudio (Falkuggla AB)

Yta

91 m²

Löptid

2020-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal i entréplanet

2 cykelrum.

Tvättstuga, torkrum, mangelrum

Vindsförråd

Bilparkeringsyta på baksidan av fastigheten

Kommentar

Mötesplats för styrelsen,
uppehållsrum för hantverkare i huset

Ett förråd till varje bostad.

8 platser, parkeringskölista

Teknisk status

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av ytterfönster samt underhåll fönster	2019	
Åtgärdat OVK-anmärkningar samt fått godkänd OVK	2019	
Nyinköp av torktumlare	2016	
Nydragning av ventilation i tvättstugan	2016	
Stamspolning	2016	
Nyanläggning av dagvattenledning samt en markbrunn med gemensam anslutning till Stockholm Vattens servis.	2015	
På Bergsund Strand 9 anläggs rännalar för avvattning av befintliga stuprör där.		
Nygrusning och dosering av parkeringsytan på baksidan.	2015	
Utfört samtliga de åtgärder som ålagts fastigheten enl bestämmelser om OVK	2013-2014	Protokollet baserat på utredning av behörig inspektör genom Peter Sotare.
Förbättringsmålning av vissa fönsters utsidor	2013	
Balkonggolven på våningarna 6 och 7 renoverade.	2012-2013	
Källarstamledningar infordrades	2012	Proline
Utvändig fönstermålning	2008	Mindre bra målningsresultat
Renovering av balkonger	2002	
Omputsning av fasad	2001	
Omläggning av tak	2001	
Ny ventilationsfläkt (vinden)	2001	
Säkerhetsdörrar installerade	1999	
Målning av trapphuset	1999	Förbättringar gjordes jan
2006		
Elstambyte och rörstambyte	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeanläggning	2020-2022	Utifrån bedömning av kontrollant
Avtal	Leverantör	
Internetleverantör	ComHem KabelTV	
Stadsnät installerat i fastighetens bottenplan		
Hisservice	Otis	
Funktionskontroll Fjärrvärme	AB Energiekonomi	
Fastighetsstädning	Lisens Fastighetservice	
Vissa fastighetssysslor	Klas Feldman, bosatt i huset	
Ekonomisk Förvaltning	Effektiv Förvaltning i Stockholm AB	
Hysesadministrativ förvaltning	Effektiv Förvaltning i Stockholm AB	
Hisscertifikat	Inspecta	
Insamlingar av tidningar	SUEZ Tömning av tidn.kärl 1/v	
Sophämtning	Stockholm Vatten. Tömning av sopkärl	

2ggr/vecka

Övrig information

En synnerligen viktig och positiv information för våra föreningsmedlemmar är att vår fastighet står på egen mark! Alltså inga arrendekostnader!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 2 bostadsrätter bytt ägare. Samtliga upplåtelse har föredragits på styrelsemöten och godkänts av styrelsen.

Fastigheten har haft tillsyn enligt tidigare styrelsebeslut av hiss, värme. Som tidigare påminner de om att anläggningarna är gamla och att vi måste ta höjd för detta.

Soprummet har moderniserats efter erbjudande av Stockholm Vatten att byta ut den gamla sopkarusellen. Soprummets väggar och golv lät vi måla om. Vi har nu förmånen att få behålla sopnedkassen i huset och dessutom hämtning till ett lägre pris.

Förbättringsmålning av ytterfönster efter behov påbörjades sommaren 2018 och upptogs samt slutfördes under hösten 2019.

OVK-besiktning är gjord av ingenjörsfirma G. Schelin. De anmärkningar som noterats åtgärdades under hösten 2019 efter beslut av styrelsen.

Vår fastighet måste få en ny underhållsplan och vi har vänt oss till flera företag för offerter.

Stockholm 23 april 2020

För styrelsen

Lena Hökerberg

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	39 st
Överlåtelser under året	2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar	2 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	51 st
Tillkommande medlemmar	6 st
Avgående medlemmar	5 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	52 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 195	1 194	1 185	1 120	1 123
Resultat efter finansiella poster	-297	119	-97	107	-134
Soliditet (%)	19	23	21	24	23
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	654	654
Hyror/m ² hyresyta	1 427	1 427	1 427	1 166	1 166
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 379	2 430	2 481	2 509	2 536
Elkostnad per m ² totalyta	30	30	23	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	187	185	209	199	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	29	23	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	39	31	43	61

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	115 800	510 800	557 780	-32 071	119 159	1 271 468
Förändring Yttre fond			91 455	-91 455		0
Disposition av föregående års resultat:				119 159	-119 159	0
Årets resultat					-296 710	-296 710
Belopp vid årets utgång	115 800	510 800	649 235	-4 367	-296 710	974 758

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 368
årets förlust	-296 710
	-301 078

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	148 221
i ny räkning överföres	-449 299
	-301 078

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 195 018	1 194 394
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 195 018	1 194 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 165 281	-768 035
Övriga externa kostnader	4	-99 252	-98 209
Personalkostnader	5	-85 955	-62 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 774	-84 774
Summa rörelsekostnader		-1 435 263	-1 013 559
Rörelseresultat		-240 245	180 835
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 465	-61 676
Summa finansiella poster		-56 465	-61 676
Resultat efter finansiella poster		-296 710	119 159
Resultat före skatt		-296 710	119 159
Årets resultat		-296 710	119 159

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 203 116	4 281 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 769	14 343
Summa materiella anläggningstillgångar		4 210 885	4 295 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 213 685	4 298 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		361 927	298 103
Övriga fordringar		12 149	6 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	13 756
Summa kortfristiga fordringar		374 076	318 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		543 155	671 631
Summa kassa och bank		543 155	671 631
Summa omsättningstillgångar		917 231	990 359
SUMMA TILLGÅNGAR		5 130 916	5 288 818

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		626 600	626 600
Fond för yttre underhåll		649 235	557 780
Summa bundet eget kapital		1 275 835	1 184 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 368	-32 071
Årets resultat		-296 710	119 159
Summa fritt eget kapital		-301 078	87 088
Summa eget kapital		974 757	1 271 468
Långfristiga skulder	9, 10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 465 143	3 503 415
Summa långfristiga skulder		3 465 143	3 503 415
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 727	38 727
Förskott från kunder		0	-2 149
Leverantörsskulder		56 196	51 495
Skatteskulder		10 787	2 540
Övriga skulder		107 564	114 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 742	309 150
Summa kortfristiga skulder		691 016	513 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 130 916	5 288 818

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Byggnader	200 år
Relining stammar	30 år
Fasad	30 år
Tak	20 år
Torktumlare	5 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	943 533	945 372
Hyror bostäder	16 058	16 058
Hyror lokaler	195 438	191 100
Hyror parkering	38 800	38 400
Överlåtelse / pantsättning	1 137	3 411
Öresutämning	52	53
	1 195 018	1 194 394

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer och underhåll	136 704	0
Städning entreprenad	35 386	39 175
Hissbesiktning	1 767	4 914
Förbrukningsmaterial	3 045	9 427
Lås	4 397	28 142
VVS	42 082	47 212
Hiss	16 873	20 267
El	46 666	47 197
Värme	292 819	289 938
Vatten	42 812	44 734
Sophämtning / Renhållning	28 574	31 865
Grovsopor	5 436	4 446
Försäkring	38 888	40 090
Markhyra / vägavgift / avgäld	4 178	3 184
Kabel-TV	35 292	34 513
Fastighetsskatt	77 150	68 330
Målningsarbeten	353 212	54 600
	1 165 281	768 034

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode extern revisor	12 900	15 951
Föreningskostnader	5 142	5 027
Förvaltningsarvode	66 554	58 981
Administration	12 267	10 207
Övriga Driftskostnader	2 389	8 043
	99 252	98 209

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelse och internrevisor	47 300	36 000
Löner	20 844	18 344
Sociala kostnader	17 811	8 197
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	85 955	62 541

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 894 554	6 894 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 894 554	6 894 554
Ingående avskrivningar	-2 613 237	-2 535 037
Årets avskrivningar	-78 200	-78 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 691 437	-2 613 237
Utgående redovisat värde	4 203 117	4 281 317
Taxeringsvärden byggnader	16 143 000	6 879 000
Taxeringsvärden mark	33 264 000	23 606 000
	49 407 000	30 485 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 646	109 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 646	109 646
Ingående avskrivningar	-95 302	-88 728
Årets avskrivningar	-6 574	-6 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 876	-95 302
Utgående redovisat värde	7 770	14 344

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	3 309 780	3 348 507
	3 309 780	3 348 507

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 503 870 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder	3 465 143	3 503 415
Kortfristiga skulder	38 727	38 727
	3 503 870	3 542 142

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,05	2020-03-13	411 454
Handelsbanken	1,65	2020-01-07	913 256
Handelsbanken	1,43	2021-06-01	1 090 250
Handelsbanken	1,83	2021-06-01	1 088 910
			3 503 870
Kortfristig del av långfristig skuld			38 727

Not 12 Avskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	19 332	19 332
Förbättringar	58 868	58 868
Inventarier	6 574	6 574
	84 774	84 774

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 237	7 102
Inkasso	0	1 916
Momsavräkning att få tillbaka	1 912	0
	12 149	9 018

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	557 780	466 325
Reservering enligt stadgar		0
Reservering enligt stämmobeslut	91 455	91 455
Ianspråkstagande enligt stadgar		0
Ianspråkstagande enligt stämmobeslut		0
	649 235	557 780

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 655 000	5 655 000
	5 655 000	5 655 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-05-14

Lena Hökerberg
Ordförande

Per Björngård

Andreas Karlsson

Roger Svanborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS KARLSSON

Stryrelseledamot

Serienummer: 19840523xxxx

IP: 85.225.xxx.xxx

2020-05-14 08:40:42Z



Per Björngård

Stryrelseledamot

Serienummer: 19370707xxxx

IP: 37.2.xxx.xxx

2020-05-14 08:59:14Z



ROGER SVANBORG

Stryrelseledamot

Serienummer: 19591110xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2020-05-14 09:32:36Z



LENA HÖKERBERG

Stryrelseledamot

Serienummer: 19360722xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2020-05-14 09:37:32Z



ANDREAS LIDHED

Revisor

Serienummer: 19760404xxxx

IP: 46.235.xxx.xxx

2020-05-14 09:40:35Z



Penneo dokumentnyckel: N2140-V5WIJ-57HV7-75JVE-M7HFD-0AQYC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>