

Brf Bergsund nr 40 i Stockholm

Org.nr: 769604-6114

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bergsund nr 40 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6114, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Försäkringen omfattar styrelseansvar.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bergsund 40 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet uppfördes 1931.

Värdeår är 1988.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Brf Partner AB.

Långsiktigt fastighetsunderhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25 på Café

Vurma

Styrelse

Ordförande Karin Sjögren Marklund

Ledamot Björn Eklundh

Ledamot Anette Näs

Ledamot Lo Nylén

Ledamot Johan Wagman

Suppleant Felix Nilsson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern Carina Toresson, Toresson Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Sofia Höijer

Ulf Häger

Lars-Charter Hydén

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt	Hyra kr/m²
	3	342	342	1 861

Totalt antal lokaler: 3

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Årshyra (kr)
1 rok	2	86	119 297
2 rok	1	80	92 664
Summa	3	166	211 961

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	1 127
2 rok	5	320
3 rok	4	380
4 rok	6	687
> 5 rok	1	143
Summa	40	2 657

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Totalyta (m²): 3 165

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd	Kommentar
2020	Betydande underhållsarbeten av fastighetens hiss	Planerat underhåll
	Målning av trapphusets entréplan samt trappa upp till plan 1	Planerat underhåll
	Relining rör genomföringar va-stammar i källarplan	Planerat underhåll
	Ev. installation av frånluftsåtervinning	Planerat underhåll
2019	Högtrycksspolning köksstammar Ny torktumlare	
2018	Ny ventilationsfläkt, OVK-besiktning med godkänt protokoll, nytt grovsoprum, målning källare, putsning och färgning sockel, slutfört byte av va-stammar i källare, upprustning undercentral, mindre takreparation samt montering s.k. taksäkerhet.	
2017	Byte av va-stammar i källarplan, nytt låssystem	
2016	Byte dörr- och fönsterpartier plan 0–5 Renovering lokal gatuplan	
2015	Byte värmväxlare i undercentral Mindre fasadarbete Renovering av spill- och dagvattenledning Renovering fönster och fönsterparti entréplan Byte av rökgasfläktar	
2014	Byte dörr- och fönsterpartier plan 6	
2013	Montering snörasskydd och el-slingor i stuprännor	
2011	Byte takplåt mot gården	
2010	Byte värmepump	
2004	Renovering hiss Renovering samtliga balkonger	
1987	Byte va-stammar och el-stigare	

d

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 116	2 037	1 970	2 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	-1 070	70	-2 087
Soliditet ¹ , %	79	78	80	80

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 370 689	6 129 420	1 000 000	-4 827 646	-1 070 493	45 601 970
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		0
Balanseras i ny räkning				-1 070 493	1 070 493	0
Årets resultat					106 398	106 398
Belopp vid årets utgång	44 370 689	6 129 420	1 500 000	-6 398 139	106 398	45 708 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 398 139
Årets resultat	106 398
Totalt	-6 291 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	500 000
Balanseras i ny räkning	-6 791 741
Totalt	-6 291 741

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

d

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 115 667	2 037 250
Summa Rörelseintäkter		2 115 667	2 037 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 320 256	-2 409 849
Avskrivningar	4	-221 290	-207 700
Administration och förvaltning	5	-314 351	-319 844
Summa Rörelsekostnader		-1 855 897	-2 937 393
RÖRELSERESULTAT		259 770	-900 143
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-153 372	-170 350
Summa Finansiella poster		-153 372	-170 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 398	-1 070 493
RESULTAT FÖRE SKATT		106 398	-1 070 493
ÅRETS RESULTAT		106 398	-1 070 493

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	57 209 145	57 416 845
Inventarier, verktyg och installationer	8	54 359	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 263 504	57 416 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 266 304	57 419 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 294	2 194
Övriga fordringar		11 189	13 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 908	31 061
Summa kortfristiga fordringar		50 391	46 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		734 827	855 863
Summa kassa och bank		734 827	855 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		785 218	902 719
SUMMA TILLGÅNGAR		58 051 522	58 322 364

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		50 500 109	50 500 109
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		52 000 109	51 500 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 398 139	-4 827 646
Årets resultat		106 398	-1 070 493
Summa fritt eget kapital		-6 291 741	-5 898 139
SUMMA EGET KAPITAL		45 708 368	45 601 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10	11 770 744	11 775 038
Övriga skulder		194 438	194 438
Summa långfristiga skulder		11 965 182	11 969 476
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 479	449 059
Skatteskulder		11 200	0
Övriga skulder		37 507	34 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 786	267 572
Summa kortfristiga skulder		377 972	750 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 051 522	58 322 364

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 År
Maskiner och inventarier	5 År

Not 2. Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	1 148 175	1 093 500
Hysesintäkter		
Bostäder	211 961	207 094
Lokaler	615 557	601 970
Fastighetsskatt	76 738	71 484
	904 256	880 549
Övriga intäkter		
Andra intäkter	63 237	63 201
Totalt nettoomsättning	2 115 667	2 037 249

Not 3. Operativ drift och underhåll	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	65 535	76 569
Uppvärmning	396 976	396 575
Vatten	48 894	81 160
Sophämtning	101 270	129 615
	612 675	683 919
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	16 316	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	12 269	8 276
Snöröjning	5 577	0
	17 847	8 276
Distribuerade servicetjänster		
TV	74 156	73 980
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 031	123 011
Övriga driftkostnader	77 274	80 686
	221 305	203 697
Reparation		
Byggnad	249 574	464 381
Underhåll		
Byggnad	128 384	975 595
Totalt operativ drift och underhåll	1 320 256	2 409 849

Not 4. Avskrivningar	2019	2018
Byggnader och markanläggningar	207 700	207 700
Inventarier och installationer	13 590	0
	221 290	207 700
Totalt avskrivningar	221 290	207 700

Not 5. Administration och förvaltning	2019	2018
Ekonomisk förvaltning		
Ekonomisk och teknisk förvaltning	255 869	265 728
Revision		
Revisionsarvode	17 040	13 750
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	41 442	40 366
Totalt administration och förvaltning	314 351	319 844

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	153 244	169 639
Räntekostnader skattekonto	128	711
	153 372	170 350
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	153 372	170 350

Not 7. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 088 325	61 088 325
Utgående anskaffningsvärden	61 088 325	61 088 325
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 671 480	- 3 463 780
Årets avskrivningar	- 207 700	- 207 700
Utgående avskrivningar	-3 879 180	-3 671 480
Redovisat värde vid årets slut	57 209 145	57 416 845
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 726 000	33 518 000
Taxeringsvärde mark	65 756 000	46 034 000
	104 482 000	79 552 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	67 949	0
Utgående anskaffningsvärden	67 949	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 13 590	- 0
Utgående avskrivningar	-13 590	0
Utgående balans	54 359	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
SEB	2020-09-28	1,12 %	700 000	700 000
SEB	2020-10-28	1,12 %	820 000	820 000
SEB	2020-11-28	0,8 %	5 781 000	5 781 000
SEB nytt lån	2021-03-28	1,09 %	1 713 222	0
SEB	2021-06-28	0,96 %	180 000	180 000
SEB	2021-09-28	0,86 %	2 576 422	2 576 422
Stadshypotek slutbetalt lån			0	1 717 616
Summa skulder till kreditinstitut			11 770 644	11 775 038

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 812 000	26 762 000
Summa:	20 812 000	26 762 000
Eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser	0	0
Summa:	0	0

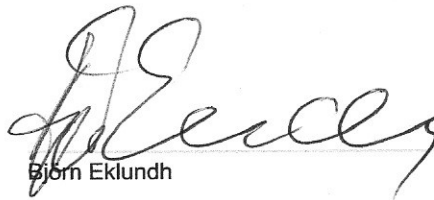
d

Styrelsens underskrifter

den 27/3 2020



Karin Sjögren Märklund



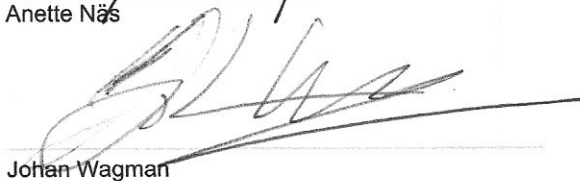
Björn Eklundh



Anette Näs



Lo Nylén



Johan Wagman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 30



Toresson Revision
Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bergsund nr 40 i Stockholm, org.nr 769604-6114.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Bergsund nr 40 i Stockholm 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 nr 40 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

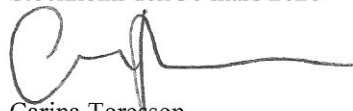
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 30 mars 2020



Carina Toresson