

# Årsredovisning

2018

Brf Bergsundsgatan 12

Org nr 716416-3383

W

Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta föreningens hus i Stockholm och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-07.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

43 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1.669 kvm    Total lokalyta: 326 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet           | Yta kvm | Löptid t.o.m.                         |
|----------------------|---------|---------------------------------------|
| Kontor               | 40      | tills vidare                          |
| Kontor               | 60      | tills vidare                          |
| Lager 2 tr ned       | 15      | tills vidare                          |
| Dans                 | 52      | tills vidare                          |
| Bilverkstad          | 159     | 2019-08-01, 9 månaders uppsägningstid |
| Övernattninglägenhet | 40      |                                       |

Föreningens fastighet Skrovat 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-19 bestått av:

|             |  |                                      |
|-------------|--|--------------------------------------|
| Ordinarie   | Lars Häggquist<br>Johan Wik<br>Gertrud Åkesson         | ordförande<br>sekreterare<br>ledamot |
| Suppleanter | Roland Jonsson<br>Sofia Söderlund<br>Niklas Bergstrand |                                      |
| Revisorer   |  |                                      |
| Ordinarie   | Rävisor AB<br>Karl Forsbeck                            | Extern revisor<br>Intern revisor     |

*W*

Suppleant Erik Rundqvist

Valberedning Niklas Pettersson  
Eva Pettersson

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen uppdateras av styrelsen.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.  
OVK-besiktning har skett 2016.

#### Reparationer och renoveringar under tidigare år

1997 Stambyte  
1998 Målning av trapphus  
1999 Byte av lås i fastigheten  
2002 Målning av yttre fönster och dörrar  
2003 Brandvarnare  
2004 OVK-besiktning  
2005 Takbesiktning  
2006 Trä/glaspartierna i butikerna på framsidan bytes, trottoaren fick stenbeläggning och träd planterades. Radonmätning  
2007 Ventilationssystemet rengjort  
2010 OVK-besiktning  
2012 Asfaltering av bakgård  
2013 Renovering av samtliga fönster, byte av innerglas  
2014 Byte av fjärrvärmecentral  
2015/16 Hissrenovering. Renovering av tak och takterrass. Genomgång/justering av husets ventilation, inkl byte av takfläkt.  
2016 Renovering av kungsbalkonger samt fasadens övre del. Översyn av element och handdukstorkar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 80 703 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 225 kronor.

Sophanteringssystemet har gjorts om under året.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetskötseln har ombesörjts av RB Fastighetsägare AB genom Dirigo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 879       | 1 700       | 1 678       | 1 699       |
| Resultat efter finansiella poster | 292         | -27         | -3 334      | -218        |
| Soliditet (%)                     | 18          | 12          | 12          | 67          |

#### **Eget Kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Förändring eget kapital</b>                        |                      |                         |                         |                        |                   |
| Belopp vid årets ingång                               | 1 208 183            | 2 238 467               | 1 214 096               | -4 019 958             | -26 884           |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämma</i> |                      |                         |                         |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll               |                      |                         | 25 280                  | -25 280                |                   |
| Ianspråkstagande av fond<br>för yttre underhåll       |                      |                         |                         |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                               |                      |                         |                         | -26 884                | 26 884            |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                       |                      |                         |                         |                        |                   |
| Årets resultat  |                      |                         |                         |                        | 292 106           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                        | <b>1 208 183</b>     | <b>2 238 467</b>        | <b>1 239 376</b>        | <b>-4 072 122</b>      | <b>292 106</b>    |

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 072 122        |
| årets vinst      | 292 106           |
|                  | <b>-3 780 016</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att                       |                   |
| reservering till yttre reparationsfond | 27 024            |
| i ny räkning överföres                 | -3 807 040        |
|  | <b>-3 780 016</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 879 301                         | 1 700 382                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 33 082                            | 134 780                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 912 383</b>                  | <b>1 835 162</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -1 087 540                        | -1 323 345                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -73 001                           | -75 362                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | -53 136                           | -57 824                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -374 785                          | -374 685                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 588 463</b>                 | <b>-1 831 216</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>323 920</b>                    | <b>3 946</b>                      |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 33                                | 164                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -31 847                           | -30 994                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-31 814</b>                    | <b>-30 830</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>292 106</b>                    | <b>-26 884</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>292 106</b>                    | <b>-26 884</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>292 106</b>                    | <b>-26 884</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 3 641 550         | 4 016 335         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>3 641 550</b>  | <b>4 016 335</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>3 641 550</b>  | <b>4 016 335</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 8          | 1 115 115         | 916 547           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 103 598           | 94 501            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 218 713</b>  | <b>1 011 048</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 64 475            | 86 202            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>64 475</b>     | <b>86 202</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 283 188</b>  | <b>1 097 250</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>4 924 738</b>  | <b>5 113 585</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 446 650         | 3 446 650         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 1 239 376         | 1 214 096         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>4 686 026</b>  | <b>4 660 746</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -4 072 122        | -4 019 958        |
| Årets resultat                               |            | 292 106           | -26 884           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 780 016</b> | <b>-4 046 842</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>906 010</b>    | <b>613 904</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 3 485 500         | 3 985 500         |
| Övriga skulder                               |            | 97 617            | 97 617            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 583 117</b>  | <b>4 083 117</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 124 958           | 100 833           |
| Skatteskulder                                |            | 15 293            | 32 350            |
| Övriga skulder                               |            | 1 466             | 1 466             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 293 894           | 281 915           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>435 611</b>    | <b>416 564</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>4 924 738</b>  | <b>5 113 585</b>  |

W

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

|   |          |
|---|----------|
| Byggnader                               | 100 år   |
| Om- och tillbyggnader före 2014         | 10-50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



### Not 2 Rörelseintäkter

|                                    | 2018             | 2017             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler              | 533 524          | 409 114          |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 142 745          | 135 150          |
| Fastighetsskatt                    | 32 060           | 26 987           |
| Årsavgifter bostäder               | 1 170 972        | 1 129 131        |
| Övriga rörelseintäkter             | 33 082           | 38 722           |
| Försäkringsersättningar            | 0                | 96 058           |
|                                    | <b>1 912 383</b> | <b>1 835 162</b> |

### Not 3 Underhållskostnader

|  | 2018          | 2017           |
|--|---------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 80 703        | 213 388        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 9 225         | 0              |
|  | <b>89 928</b> | <b>213 388</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|  | 2018           | 2017             |
|--|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 83 774         | 87 998           |
| Besiktning / Serviceavtal                | 4 571          | 17 531           |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 0              | 3 875            |
| Fastighetsel                             | 53 057         | 48 130           |
| Uppvärmning                              | 371 291        | 325 473          |
| Vatten                                   | 61 177         | 49 982           |
| Sophämtning                              | 38 427         | 51 056           |
| Fastighetsförsäkring                     | 43 207         | 41 149           |
| Självrisk försäkring skada               | 2 584          | 144 671          |
| Kabel-TV / Internet                      | 105 155        | 104 897          |
| Arvode teknisk förvaltning               | 113 857        | 115 760          |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 120 513        | 119 435          |
|  | <b>997 613</b> | <b>1 109 957</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 33 131        | 17 194        |
| Revisionsarvode                         | 28 750        | 14 250        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 970           | 39 501        |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 10 150        | 4 418         |
|   | <b>73 001</b> | <b>75 363</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2018          | 2017          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 40 000        | 44 000        |
| Sociala avgifter | 13 136        | 13 824        |
|                  | <b>53 136</b> | <b>57 824</b> |

*W*

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 008 089         | 9 008 089         |
| Om- och tillbyggnader                           | 1 390 451         | 1 390 451         |
| Mark  | 858 039           | 858 039           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 256 579</b> | <b>11 256 579</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 240 244        | -6 865 559        |
| Årets avskrivningar                             | -374 785          | -374 685          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 615 029</b> | <b>-7 240 244</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 641 550</b>  | <b>4 016 335</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 281 000        | 17 281 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 28 019 000        | 28 019 000        |
|   | <b>45 300 000</b> | <b>45 300 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                       | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkning skattekonto                 | 645              | 212            |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 114 470        | 916 335        |
|                                       | <b>1 115 115</b> | <b>916 547</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 45 364         | 43 207        |
| Förutbetald kabel-TV                                | 22 797         | 22 797        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 437         | 28 497        |
|   | <b>103 598</b> | <b>94 501</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank   | 1,009          | 3 mån löpande             | 138 750                  | 138 750                  |
| Swedbank   | 1,010          | 3 mån löpande             | 783 750                  | 783 750                  |
| Swedbank   | 0,620          | 3 mån löpande             | 563 000                  | 563 000                  |
| Swedbank   | 1,063          |                           | 2 000 000                | 2 500 000                |
|            |                |                           | <b>3 485 500</b>         | <b>3 985 500</b>         |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 485 500 kronor.

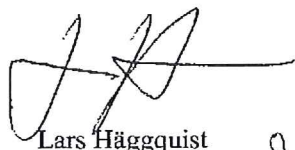
**Not 11 Ställda säkerheter**

|   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                  | 6 543 545        | 6 543 545        |
|   | <b>6 543 545</b> | <b>6 543 545</b> |

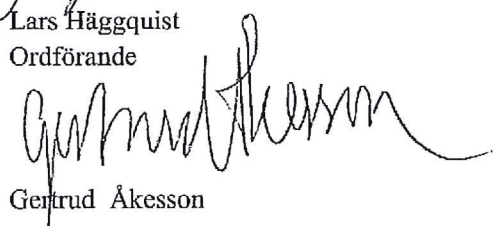
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 40 000         | 40 000         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter               | 12 568         | 12 000         |
| Uppl räntekostnad Externt                           | 1 795          | 1 756          |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter                     | 115 011        | 168 819        |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 85 843         | 49 421         |
| Upplupna elavgifter                                 | 5 191          | 4 541          |
| Upplupna VA avgifter                                | 8 747          | 0              |
| Upplupna reparationer och underhåll                 | 10 739         | 4 305          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 1 073          |
| Beräknat arvode för revision                        | 14 000         | 0              |
|   | <b>293 894</b> | <b>281 915</b> |


Stockholm 2019 - 09 - 20



Lars Häggquist  
Ordförande



Gertrud Åkesson



Lars Johan Wik

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-09-30



Rävisor AB  
Revisor

David Wahlman