

Årsredovisning
för
Brf Bergsundsgatan 12

716416-3383

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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	2016-03-31
Kontor	60	2016-10-31
Lager 2 tr ned	15	2016-03-31
Dans	52	vakant
Bilverkstad	159	2016-06-30
Övernattninglägenhet	40	

Föreningens fastighet Skrovet 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-25 bestått av:

Ordinarie	Karl Forsbeck	ordförande
	Martin Stenberg	sekreterare
	Mattias Bidner	ledamot
	Karl Stavenberg	ledamot

Suppleanter	Matilda Mattisson
	Mats Engström
	Roland Jonsson

KS
MF
WA

Revisorer
Ordinarie Bertil Johansson Extern revisor
Joakim Anesund Intern revisor

Suppleant Elias Jakobsson

Valberedning
Niklas Pettersson
Andrea Feuer

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 2010.

Reparationer och renoveringar under tidigare år

1994 Fasader och balkonger

1995 Elstigare

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 93 617 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 341 280 kronor. Byte av frånluftsfläkt. Sotning och OVK-besiktning (slutförs 2016).

Hissbyte kommer att genomföras i början av 2016.

Avgifterna höjdes med 5% från och med 2015-04-01.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar 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.

KS JA
MF VA

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services.

Försäkring

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 699	1 661	1 510	1 469
Resultat efter finansiella poster	-218	-171	-281	69
Soliditet (%)	67	69	69	68

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-442 604
årets förlust	-218 022
	-660 626
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	25 280
i ny räkning överföres	-685 906
	-660 626

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

KS
MF
WA

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 698 507	1 661 036
Övriga rörelseintäkter		45 504	37 732
Summa rörelseintäkter		1 744 011	1 698 768
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 454 748	-1 324 868
Övriga externa kostnader	5	-65 390	-66 985
Personalkostnader		-52 568	-40 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 685	-410 142
Summa rörelsekostnader		-1 947 391	-1 842 174
Rörelseresultat		-203 380	-143 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 844	-27 871
Summa finansiella poster		-14 642	-27 300
Resultat efter finansiella poster		-218 022	-170 706
Resultat före skatt		-218 022	-170 706
Årets resultat		-218 022	-170 706

KS
MS
UK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 765 705	5 140 390
Summa materiella anläggningstillgångar		4 765 705	5 140 390
Summa anläggningstillgångar		4 765 705	5 140 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 008 038	737 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 444	94 731
Summa kortfristiga fordringar		1 079 482	832 558
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		67 559	90 374
Summa kassa och bank		67 559	90 374
Summa omsättningstillgångar		1 147 041	922 932
SUMMA TILLGÅNGAR		5 912 746	6 063 322

RS
MF
WA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 446 650	3 446 650
Yttre reparationsfond		1 188 816	1 520 379
Summa bundet eget kapital		4 635 466	4 967 029
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 604	-603 460
Årets resultat		-218 022	-170 707
Summa fritt eget kapital		-660 626	-774 167
Summa eget kapital		3 974 840	4 192 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 485 500	1 485 500
Övriga skulder		52 617	52 617
Summa långfristiga skulder		1 538 117	1 538 117
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 276	81 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 513	251 019
Summa kortfristiga skulder		399 789	332 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 912 746	6 063 322
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 543 545	6 543 545
Summa ställda säkerheter		6 543 545	6 543 545
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KS
MS
468

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

RS
MS

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	420 318	424 336
Hysesintäkter garage och p-platser	142 800	141 100
Fastighetsskatt	14 388	14 388
Årsavgifter bostäder	1 101 921	1 062 132
Uppvärmning	19 080	19 080
Övriga rörelseintäkter	45 505	37 732
	1 744 012	1 698 768

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	93 617	62 614
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	341 280	356 843
	434 897	419 457

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	82 204	95 159
Obligatorisk ventilationskontroll	79 356	16 125
Besiktning / Serviceavtal	25 016	9 104
Yttre skötsel / Snöröjning	13 015	6 375
Fastighetsel	34 218	35 679
Uppvärmning	318 822	329 429
Vatten	42 741	39 089
Sophämtning	44 839	44 476
Fastighetsförsäkring	37 324	34 660
Försäkringsersättningar	0	-2 175
Självrisk försäkring skada	4 956	0
Kabel-TV / Internet	104 736	104 560
Arvode teknisk förvaltning	140 427	102 008
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	92 197	90 923
	1 019 851	905 412

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	23 187	22 485
Styrelsearvode	40 000	26 500
Revisionsarvode	13 500	13 000
Övriga externa tjänster/kostnader	19 029	23 489
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 674	12 511
Sociala avgifter	12 568	9 179
	117 958	107 164

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'MS' and other illegible marks.

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 008 089	9 008 089
Om- och tillbyggnader	1 390 451	1 390 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 398 540	10 398 540
Ingående avskrivningar	-6 116 189	-5 706 047
Årets avskrivningar	-374 685	-410 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 490 874	-6 116 189
Utgående redovisat värde	3 907 666	4 282 351
Taxeringsvärden byggnader	17 423 000	17 423 000
Taxeringsvärden mark	21 106 000	21 106 000
	38 529 000	38 529 000
Bokfört värde byggnader	3 907 666	4 282 351
Bokfört värde mark	858 039	858 039
	4 765 705	5 140 390

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	133	56
Skattefordringar	5 472	6 742
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 002 433	731 029
	1 008 038	737 827

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 190	37 324
Förutbetald kabel-TV	22 797	22 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 457	34 610
	71 444	94 731

KS
MF

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 208 183	2 238 467	1 520 379	-603 460	-170 707
Disposition av föregående års resultat:			-331 563	160 856	170 707
Årets resultat					-218 022
Belopp vid årets utgång	1 208 183	2 238 467	1 188 816	-442 604	-218 022

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 25 280 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,773	3 mån löpande	138 750	138 750
Swedbank	0,841	3 mån löpande	783 750	783 750
Swedbank	0,810	3 mån löpande	563 000	563 000
			1 485 500	1 485 500

Beräknad upplåning för fasad under 2016 ca 2,5 miljoner.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 985 500 kronor.

KS
MS

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	24 568	12 000
Uppl räntekostnad Externt	2 183	4 190
Förskottsbetalda hyror/avgifter	132 468	128 177
Upplupna uppvärmningskostnader	41 131	52 329
Upplupna elavgifter	3 164	3 523
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 205
	283 514	251 020

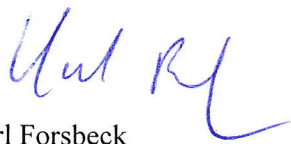
Stockholm 2016-



Mattias Bidner



Martin Stenberg



Karl Forsbeck



Karl Stavenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2016.05.01



Bertil Johansson
Revisor



Joakim Anesund
Revisor