

Årsredovisning

2017

Brf Bergsundsgatan 12

Org nr 716416-3383

Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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
Övernattningsslägenhet	40	

Föreningens fastighet Skrovet 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

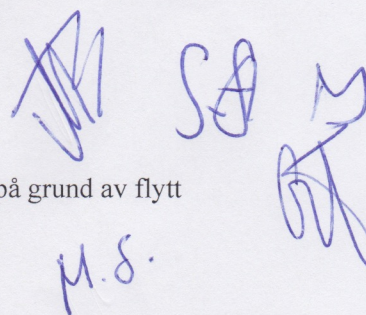
Styrelse

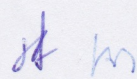
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-21 bestått av:

Ordinarie	Sofia Söderlund	ordförande
	Martin Stenberg	sekreterare
	Mattias Bidner	ledamot
	Roland Jonsson	ledamot
	Gertrud Åkesson	ledamot

Suppleanter	Karl Forsbeck
	Karl Stavenberg
	Anders Gille

avgått under året, på grund av flytt





Revisorer		
Ordinarie	Bertil Johansson Joakim Anesund	Extern revisor Intern revisor
Suppleant	Erik Rundqvist	
Valberedning	Niklas Pettersson Lisa Granberg	

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 213 388 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

- Byte av sopheringssystem.
- Avgiftshöjning 5 % f om 2017-10-01.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har ~~inga~~ överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 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.

fem st.

M.S

M.S

SA 19

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln 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 (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 700	1 678	1 699	1 661
Resultat efter finansiella poster	-27	-3 334	-218	-171
Soliditet (%)	12	12	67	69

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	1 208 183	2 238 467	1 214 096	-685 906	-3 334 052
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 334 052	3 334 052
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-26 884
Belopp vid årets utgång	1 208 183	2 238 467	1 214 096	-4 019 958	-26 884

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 019 958
årets förlust	-26 884
	-4 046 842

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	25 280
i ny räkning överföres	-4 072 122
	-4 046 842

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

M.S. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 700 382	1 677 558
Övriga rörelseintäkter		134 780	28 006
Summa rörelseintäkter		1 835 162	1 705 564
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 323 345	-4 441 682
Övriga externa kostnader	5	-75 362	-159 909
Personalkostnader	6	-57 824	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 685	-374 685
Summa rörelsekostnader		-1 831 216	-5 018 331
Rörelseresultat		3 946	-3 312 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 994	-21 510
Summa finansiella poster		-30 830	-21 285
Resultat efter finansiella poster		-26 884	-3 334 052
Resultat före skatt		-26 884	-3 334 052
Årets resultat		-26 884	-3 334 052

M.S. M
S-S

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 016 335	4 391 020
Summa materiella anläggningstillgångar		4 016 335	4 391 020
Summa anläggningstillgångar		4 016 335	4 391 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	9 090
Övriga fordringar	8	916 547	888 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 501	97 753
Summa kortfristiga fordringar		1 011 048	995 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		86 202	58 432
Summa kassa och bank		86 202	58 432
Summa omsättningstillgångar		1 097 250	1 054 058
SUMMA TILLGÅNGAR		5 113 585	5 445 078

M.S.M
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 446 650	3 446 650
Yttre reparationsfond		1 214 096	1 214 096
Summa bundet eget kapital		4 660 746	4 660 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 019 958	-685 906
Årets resultat		-26 884	-3 334 052
Summa fritt eget kapital		-4 046 842	-4 019 958
Summa eget kapital		613 904	640 788
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 985 500	3 985 500
Övriga skulder		97 617	52 617
Summa långfristiga skulder		4 083 117	4 038 117
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 833	477 265
Skatteskulder		32 350	0
Övriga skulder		1 466	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	281 915	288 908
Summa kortfristiga skulder		416 564	766 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 113 585	5 445 078

M.S. S-Å M
[Handwritten signatures]

SA M

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 planerligt 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)

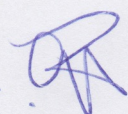
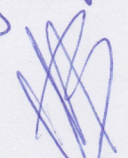
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

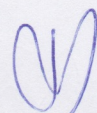
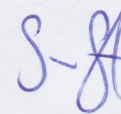
Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

M.S. 



S-

JA M

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	409 114	407 764
Hysesintäkter garage och p-platser	135 150	122 400
Fastighetsskatt	26 987	21 080
Årsavgifter bostäder	1 129 131	1 115 184
Uppvärmning	0	11 130
Övriga rörelseintäkter	38 722	28 005
Försäkringsersättningar	96 058	0
	1 835 162	1 705 563

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	213 388	133 017
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	3 401 596
	213 388	3 534 613

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	87 998	80 341
Besiktning / Serviceavtal	17 531	11 743
Yttre skötsel / Snöröjning	3 875	0
Fastighetsel	48 130	49 853
Uppvärmning	325 473	328 701
Vatten	49 982	47 540
Sophämtning	51 056	47 427
Fastighetsförsäkring	41 149	39 190
Självrisk försäkring skada	144 671	0
Kabel-TV / Internet	104 897	104 587
Arvode teknisk förvaltning	115 760	80 555
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	119 435	117 132
	1 109 957	907 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	17 194	15 642
Revisionsarvode	14 250	13 875
Övriga externa tjänster/kostnader	39 501	114 154
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 418	16 238
	75 363	159 909

M.S. M
SJA
A 17

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 000	32 000
Sociala avgifter	13 824	10 054
	57 824	42 054

Not 7 Byggnader och mark



	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 008 089	9 008 089
Om- och tillbyggnader	1 390 451	1 390 451
Mark	858 039	858 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 256 579	11 256 579
Ingående avskrivningar	-6 865 559	-6 490 874
Årets avskrivningar	-374 685	-374 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 240 244	-6 865 559
Utgående redovisat värde	4 016 335	4 391 020
Taxeringsvärden byggnader	17 281 000	17 281 000
Taxeringsvärden mark	28 019 000	28 019 000
	45 300 000	45 300 000


Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	212	212
Skattefordringar	0	-19 463
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	916 335	908 034
	916 547	888 783

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 207	41 149
Förutbetald kabel-TV	22 797	22 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 497	33 807
	94 501	97 753

M.S. 
 S-S



Not 10 Skulder till kreditinstitut


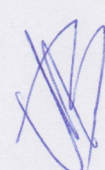
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

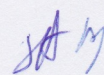
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,551	3 mån löpande	138 750	138 750
Swedbank	0,570	3 mån löpande	783 750	783 750
Swedbank	0,675	3 mån löpande	563 000	563 000
Swedbank	0,860	2017-06-07	2 500 000	2 500 000
			3 985 500	3 985 500

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 543 545	6 543 545
	6 543 545	6 543 545

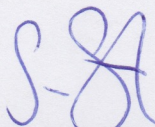
M.S. 
 S-A



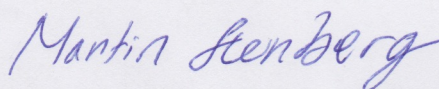
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 000	12 000
Uppl räntekostnad Externt	1 756	1 703
Förskottsbetalda hyror/avgifter	168 819	170 622
Upplupna uppvärmningskostnader	49 421	46 870
Upplupna elavgifter	4 541	5 082
Upplupna reparationer och underhåll	4 305	12 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 073	0
	281 915	288 908

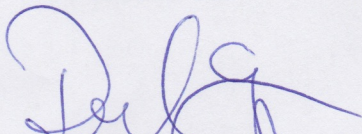
Stockholm 2018 -



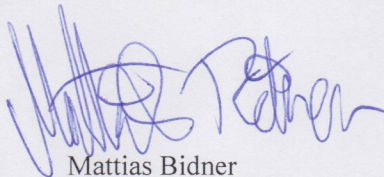
Sofia Söderlund



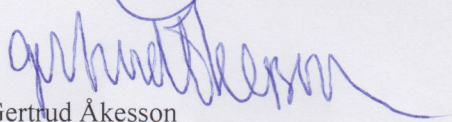
Martin Stenberg



Roland Jonsson

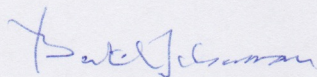


Mattias Bidner

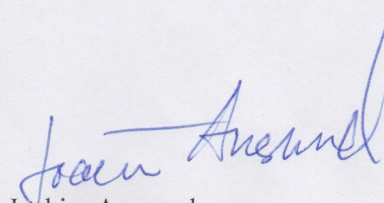


Gertrud Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats .2018.05.18



Bertil Johansson
Revisor



Joakim Anesund
Revisor

