

Årsredovisning 2020

Brf Bergsparken

Org nr 769611-5265



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bergsparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 maj 2020.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 19 december 2007 tomträtten till fastigheten Isdansen 1 i Stockholms kommun.

Avgälden ändrades 1 april 2017 till 519 500 kr per år.

Föreningens fastighet består av tre flerfamiljshus med totalt 86 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 7 393 kvm.

På fastigheten finns också 35 garageplatser och 2 MC-platser i garage, 10 bilplatser i carport samt 45 markplatser.

Lägenhetsfördelning:

28 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för starkström, svagström, vattenledning. Fastigheten har också två belastande servitut angående rätten att anlägga, nyttja och underhålla gång- och cykelväg samt rätt att nyttja väg för service- och underhållsfordon till tunnelbanan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2015-2019 från 2020 betalas nu hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 205 539 000 kr, varav byggnadsvärdet är 126 381 000 kr och markvärdet 79 158 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Driftia Förvaltning AB from 2020-12-01. Trappstädning sköts av Carant Städservice.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 mars 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 640 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalaria exklusive areor för garage. Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital.

Underhållsplan har upprättats och avsättningen till yttre fond kan aldrig understiga genomsnittsbeloppet av underhållsplanens kostnadsberäkning för de kommande 15 åren. Dock är dagens avsättning mer än tillräcklig för det löpande underhållet. Styrelsen avser också att amortera avsättningsbeloppet på våra lån för att skapa låneutrymme för framtiden.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jens Pörkenäs Helena Åsberg Sture Lagerlund Lars Kjellin Carlo Janus Anders Kahn Martin Wallin
-----------	--

Suppleanter	Cecilia Nyberg Katja Morander
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Totalt har styrelsen haft 15 möten, inga sammankomster med medlemmarna har skett pga rekommendationer relaterade till Covid-19.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisor

Niklas Jonsson
PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Maria Rillo Kahn Sammanställande
Fredrik Boegård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några konsekvenser för föreningens ekonomi.

- Förlikningsavtal med NCC gällande de fel som konstaterats i föreningens fasader pga felaktigt utförande (sk "enstegstätad fasad") vilket innebär att den juridiska tvisten är löst.
- Förberedelse och upphandling av fasadåtgärder
- Upphandling och beställning av solceller
- Nytt avtal för fastighetskötsel med Driftia
- Nytt avtal för återvinning med Veolia Recycling
- Container för grovsopor av på plats under sista helgen i November
- Infört elektronikåtervinning
- Tecknat avtal för fläktar/ventilation med Luftjägarna
- Omförhandling av ett fastighetslån, ny ränta 0,63% bunden på 5 år
- Grusning av "Stures stig"
- Røjning av sly i "Stureparken"
- Utbyggnad av Aptussystemet
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Utbyte av rökdetektorer i hisschakt
- Utbyte av 1 frånluftsfläkt
- Målning av gången till garage och källare

Planerade arbeten för 2021:

- Fasadrenovering av föreningens hus
- Installation av solceller
- Installation av avgasare för värmesystemet

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	4 729 704	4 729 704
Hyror och övriga intäkter	16 592 739	879 701
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-5 779 359	-5 862 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 543 084	-253 427
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-129 031	-103 903
Årets amorteringar	- 276 000	-201 000
Förändring likvida medel	15 138 053	-558 330
Likvida medel vid årets början	2 249 725	2 808 055
Likvida medel vid årets slut	17 387 778	2 249 725

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 139 (139) medlemmar. Under året har 15 (7) medlemmar tillträtt samt 15 (6) medlemmar utträtt ur föreningen. 8 (8) överlåtelse har skett under året. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 261,16	5 269,90	5 292,33	5 294,51
Resultat efter finansiella poster	12 015,64	-3 780,88	-2 724,24	-2 833,86
Årets resultat exkl avskrivningar	15 543,08	253,43	803,20	665,02
Soliditet (%)	84,49	83,69	83,83	83,63
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	6 148,00	6 199,00	6 226,00	6 389,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	1,42	1,27	1,06

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 470 694	77 344 306	1 087 816	-13 532 380	-3 780 876	241 589 560
Disposition av föregående års resultat:			-63 640	-3 717 236	3 780 876	0
Årets resultat					12 015 635	12 015 635
Belopp vid årets utgång	180 470 694	77 344 306	1 024 176	-17 249 616	12 015 635	253 605 195

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 249 616
årets vinst	12 015 635
	-5 233 981

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	147 860
i ny räkning överföres	-5 381 841
	-5 233 981

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 261 164	5 269 904
Övriga rörelseintäkter	3	16 048 779	339 501
Summa rörelseintäkter		21 309 943	5 609 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 144 678	-3 670 355
Övriga externa kostnader	5	-705 850	-1 145 493
Personalkostnader	6	-434 759	-392 085
Avskrivningar		-3 527 448	-3 527 449
Summa rörelsekostnader		-8 812 735	-8 735 382
Rörelseresultat		12 497 208	-3 125 977
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 073	-654 899
Summa finansiella poster		-481 573	-654 899
Resultat efter finansiella poster		12 015 635	-3 780 876
Årets resultat		12 015 635	-3 780 876

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	280 898 848	284 144 905
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 639 621	1 921 012
Summa materiella anläggningstillgångar		282 538 469	286 065 917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	37 500
Summa anläggningstillgångar		282 538 469	286 103 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	17 387 625	2 344 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	226 992	209 456
Summa kortfristiga fordringar		17 614 617	2 553 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167	167
Summa kassa och bank		167	167
Summa omsättningstillgångar		17 614 784	2 553 775
SUMMA TILLGÅNGAR		300 153 253	288 657 192

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		257 815 000	257 815 000
Fond för yttre underhåll		1 024 176	1 087 816
Summa bundet eget kapital		258 839 176	258 902 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 249 616	-13 532 380
Årets resultat		12 015 635	-3 780 876
Summa fritt eget kapital		-5 233 981	-17 313 256
Summa eget kapital		253 605 195	241 589 560
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	45 029 125	45 505 125
Summa långfristiga skulder		45 029 125	45 505 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	426 000	326 000
Förskott från kunder		2 000	2 000
Leverantörsskulder		194 428	280 782
Skatteskulder		14 031	112 407
Övriga skulder		79 303	68 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	803 171	773 063
Summa kortfristiga skulder		1 518 933	1 562 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 153 253	288 657 192

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 729 704	4 729 704
P-plats och garage	529 660	538 400
Hyror förråd	1 800	1 800
	5 261 164	5 269 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
El medlemmar	292 651	336 914
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	2 600
Övr ej momspl ers. och intäkt	5 000	-17
Öres- och kronutjämning	88	4
* Förlikning NCC	15 500 000	0
** Försäkringsersättning	250 040	0
	16 048 779	339 501

* Summan inkluderar en engångsintäkt på 15 500 000 SEK från förlikning med NCC gällande ursprungliga fel i föreningens fasader, hela denna summa kommer att användas i fasadrenoveringen som kommer att påbörjas under 2021 och avslutas under 2022 vilken kommer åtgärda samtliga dessa fel.

** Avser utbetalning av slutsumma rättsskyddsförsäkring angående den numera avslutade tvisten med NCC gällande föreningens fasader.

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	80 429	74 483
Trädgårdsskötsel	204 418	146 354
Kostnader i samband med städdagar	0	925
Städkostnader	117 185	116 060
Hyra av entrémattor	40 494	27 874
Snöröjning/sandning	65 592	124 276
Systematiskt brandskyddsarbete	7 469	0
Serviceavtal	15 625	13 281
Hisskostnader	78 375	78 289
Besiktningkostnader	2 900	32 844
Reparationer	310 282	269 309
Trädgård och utemiljö	4 723	31 370
Planerat underhåll	230 626	482 174
* Underhåll fasader	816 317	0
Fastighetsel	279 158	393 281
Hushållsel	355 291	336 914
Uppvärmning	443 842	475 692
Vatten och avlopp	154 385	142 981
Avfallshantering	96 400	104 662
Försäkringskostnader	59 344	51 920
Tomträttsavgäld	519 500	519 500
Kabel-tv	96 195	96 124
Bredband	110 424	119 626
Förbrukningsinventarier	35 634	16 063
Förbrukningsmaterial	20 070	16 353
	4 144 678	3 670 355

*Detta är kostnader som hör till förberedelser inför samt genomförd upphandling av entreprenad för att avhjälpa problem med föreningens fasader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	45 390	45 390
Fastighetsavgift	122 894	59 168
Kontorsmaterial	0	16 363
Telefoni	8 352	8 142
Datorkommunikation	20 765	0
Hyra/leasing av maskin/fordon	6 171	4 875
Hemsida	1 814	1 696
Porto	25	6 276
Föreningsgemensamma kostnader	3 510	9 745
Revisionsarvode	35 750	24 625
Ekonomisk förvaltning	95 964	116 248
Bankkostnader	1 188	3 800
Konsultarvoden	0	52 859
Juridisk konsultation	325 916	748 917
Övriga poster	38 111	47 389
	705 850	1 145 493

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	335 900	308 900
Övriga arvoden	14 000	0
Arvode valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	81 859	80 185
	434 759	392 085

47 400 TSK avser arbete i den under 2020 avslutade tvisten med NCC gällande föreningens fasader.
60 000 TSK avser arbete med fasadrenovering.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 417 022	304 417 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 417 022	304 417 022
Ingående avskrivningar	-20 272 117	-17 026 059
Årets avskrivningar	-3 246 057	-3 246 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 518 174	-20 272 117
Utgående redovisat värde	280 898 848	284 144 905

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 813 911	2 813 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 813 911	2 813 911
Ingående avskrivningar	-892 899	-611 508
Årets avskrivningar	-281 391	-281 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 174 290	-892 899
Utgående redovisat värde	1 639 621	1 921 012

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	37 500
	0	37 500

Aktier i Fastum AB är avyttrade under 2020.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14	94 594
Avräkningskonto förvaltare	17 387 611	2 249 558
	17 387 625	2 344 152

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 680	17 983
Förutbetald kabel-TV/bredband	28 454	25 222
Förutbetald tomträttsavgäld	129 875	129 875
Förutbetald förvaltningskostnad	23 750	23 438
Förutbetalda servicekostnader	11 719	11 719
Förutbetalda leasingkostnader	1 621	1 219
Förutbetald sakförsäkring	850	0
Förutbetald fastighetskötsel	10 043	0
	226 992	209 456

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,23	2022-10-19	11 250 000	11 250 000
Nordea	1,65	2023-04-14	10 064 250	10 265 250
Nordea	0,63	2025-02-19	11 015 875	11 065 875
Nordea	0,78	2024-10-16	13 125 000	13 250 000
			45 455 125	45 831 125
Kortfristig del av långfristig skuld			426 000	326 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	87 334	93 873
Styrelsearvoden	37 500	0
Sociala avgifter	9 108	0
Revision	26 000	26 000
Fastighetsel	67 106	56 632
Värmekostnader	57 133	62 649
Juridisk konsultation	0	55 969
Avfallskostnader	7 800	11 600
Vatten och avlopp	25 500	23 802
Städ, entrémattor	3 514	0
Reparationer	1 063	0
Snöröjning	19 090	0
Förutbetalda avgifter och hyror	462 023	442 539
	803 171	773 064

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 485 000	47 485 000
	47 485 000	47 485 000

Stockholm

Jens Pörkenäs
Ordförande

Sture Lagerlund

Lars Kjellin

Carlo Janus

Helena Åsberg

Anders Kahn

Martin Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Bergsparken.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-07 15:35:16

Dokumentet är undertecknat av:

 Sture Lorentz Lagerlund (19440530XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 13:02:06
 MARTIN WALLIN (19870908XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 10:21:39
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-07 15:35:16
 HELENA ÅSBERG (19660920XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 10:20:21
 Carlo Charlie Janus (19660814XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 14:43:01
 Lars Ivan Kjellin (19500706XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 10:19:53
 ANDERS OLOF KAHN (19720916XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 15:12:30
 JENS PÖRKENÄS (19780906XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 10:15:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Bergsparken.pdf (250383 byte)

C8288030B2681F71B611C2D685352F358B6BC140E7B0AB4C80AEF1D55BAE4083981B853ED275B9F4891C
529277FCCFDCE77A56EB161C3B776803957982D9AA36

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support