

Årsredovisning

2019

Brf Bergsundsgatan 12

Org nr 716416-3383

Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2018-05-07.

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 Skrovet 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-19 bestått av:

Ordinarie	Lars Häggquist Johan Wik Alma Källén Camilla Lind	ordförande sekreterare ledamot ledamot
Suppleanter	Karl Lindstrand Sofia Söderlund Niklas Bergstrand	
Revisorer		
Ordinarie	Rävisor AB	Extern revisor

Valberedning Niklas Pettersson
 Malin Geioronsson

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 47 134 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 11 875 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 13 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. 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 (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 884	1 879	1 700	1 678
Resultat efter finansiella poster	365	292	-27	-3 334
Soliditet (%)	24	18	12	12

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	1 239 376	-4 072 122	292 106
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			27 024	-27 024	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				292 106	-292 106
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					365 041
Belopp vid årets utgång	1 208 183	2 238 467	1 266 400	-3 807 040	365 041

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 807 040
årets vinst	365 041
	-3 441 999

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	27 024
i ny räkning överföres	-3 469 023
	-3 441 999

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 883 625	1 879 301
Övriga rörelseintäkter		45 400	33 082
Summa rörelseintäkter		1 929 025	1 912 383
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 035 037	-1 087 540
Övriga externa kostnader	5	-49 763	-73 001
Personalkostnader	6	-65 710	-53 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 685	-374 785
Summa rörelsekostnader		-1 525 194	-1 588 463
Rörelseresultat		403 831	323 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 031	-31 847
Summa finansiella poster		-38 790	-31 814
Resultat efter finansiella poster		365 041	292 106
Resultat före skatt		365 041	292 106
Årets resultat		365 041	292 106

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 266 865	3 641 550
Summa materiella anläggningstillgångar		3 266 865	3 641 550
Summa anläggningstillgångar		3 266 865	3 641 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 901 792	1 115 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 262	103 598
Summa kortfristiga fordringar		2 000 054	1 218 713
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		38 774	64 475
Summa kassa och bank		38 774	64 475
Summa omsättningstillgångar		2 038 828	1 283 188
SUMMA TILLGÅNGAR		5 305 693	4 924 738

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 446 650	3 446 650
Yttre reparationsfond		1 266 400	1 239 376
Summa bundet eget kapital		4 713 050	4 686 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 807 040	-4 072 122
Årets resultat		365 041	292 106
Summa fritt eget kapital		-3 441 999	-3 780 016
Summa eget kapital		1 271 051	906 010
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 485 500	3 485 500
Övriga skulder		52 617	97 617
Summa långfristiga skulder		3 538 117	3 583 117
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171 480	124 958
Skatteskulder		16 625	15 293
Övriga skulder		2 128	1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	306 292	293 894
Summa kortfristiga skulder		496 525	435 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 305 693	4 924 738

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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	545 320	533 524
Hysesintäkter garage och p-platser	126 771	142 745
Fastighetsskatt	40 562	32 060
Årsavgifter bostäder	1 170 972	1 170 972
Övriga rörelseintäkter	21 939	33 082
Avgift andrahandsupplåtelse	23 462	0
	1 929 026	1 912 383

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	47 134	80 703
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	11 875	9 225
	59 009	89 928

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	91 082	83 774
Besiktning / Serviceavtal	19 822	4 571
Fastighetsel	56 256	53 057
Uppvärmning	291 741	371 291
Vatten	44 675	61 177
Sophämtning	40 153	38 427
Fastighetsförsäkring	45 364	43 207
Självrisk försäkring skada	0	2 584
Kabel-TV / Internet	90 112	105 155
Arvode teknisk förvaltning	159 768	113 857
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	137 053	120 513
	976 026	997 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	31 030	33 131
Revisionsarvode	11 250	28 750
Övriga externa tjänster/kostnader	970	970
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 513	10 150
	49 763	73 001

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	40 000
Sociala avgifter	15 710	13 136
	65 710	53 136

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 615 029	-7 240 244
Årets avskrivningar	-374 685	-374 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 989 714	-7 615 029
Utgående redovisat värde	3 266 865	3 641 550
Taxeringsvärden byggnader	19 426 000	17 281 000
Taxeringsvärden mark	40 732 000	28 019 000
	60 158 000	45 300 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	520	645
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 901 272	1 114 470
	1 901 792	1 115 115

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 853	45 364
Förutbetald kabel-TV	21 766	22 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 642	35 437
	98 261	103 598

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,045	3 mån löpande	138 750	138 750
Swedbank	1,295	3 mån löpande	783 750	783 750
Swedbank	1,129	3 mån löpande	563 000	563 000
Swedbank	1,063	3 mån löpande	2 000 000	2 000 000
			3 485 500	3 485 500

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

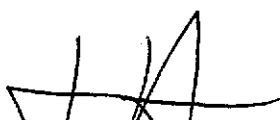
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 543 545	6 543 545
	6 543 545	6 543 545

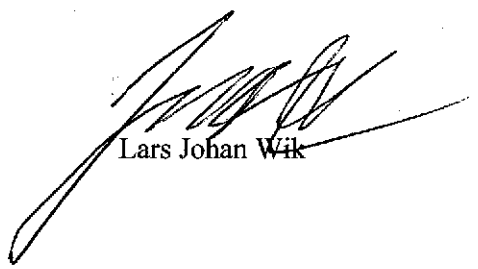
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 568	12 568
Uppl räntekostnad Externt	2 892	1 795
Förskottsbetalda hyror/avgifter	175 412	115 011
Upplupna uppvärmningskostnader	42 924	85 843
Upplupna elavgifter	3 788	5 191
Upplupna VA avgifter	8 925	8 747
Upplupna renhållningsavgifter	5 783	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	10 739
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	306 292	293 894


Stockholm 2020-04-26


Lars Häggquist
Ordförande

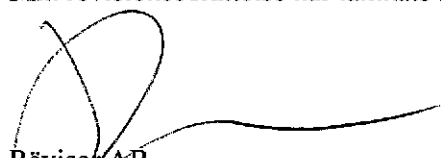

Camilla Lind


Lars Johan Wik

Alma Sofia Källén



Min revisionsberättelse har lämnats. 2020-04-30


RävisorLAB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsundsgatan 12
Organisationsnummer 716416-3383**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsundsgatan 12 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergsundsgatan 12 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

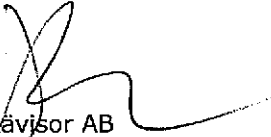
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-30


Revisor AB
David Walman
Revisor