

Årsredovisning
för
Brf Bergsundsgatan 12

716416-3383

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 Skrovet 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Styrelse

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

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

Suppleanter	Karl Forsbeck
	Karl Stavenberg
	Anders Gille


S.S.
M

Revisorer		
Ordinarie	Bertil Johansson Joakim Anesund	Extern revisor Intern revisor
Suppleant	Fredrik Söderberg	
Valberedning	Niklas Pettersson Camilla Lind Johan Wik	

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 120 386 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 401 596 kronor.

Färdigställande av hissrenovering inklusive slutbesiktning.

Renovering av fasadens övre del och kungsbalkonger. Kompletterande fasadöversyn planeras genomföras under våren 2017.

Översyn av husets värmesystem (element och handdukstorkar)

OVK-besiktning godkänd.

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


S.S


17

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.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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 AB genom Dirigo.

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 expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 678	1 699	1 661	1 510
Resultat efter finansiella poster	-3 334	-218	-171	-281
Soliditet (%)	12	67	69	69


S.S.


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	1 188 816	442 604	218 022
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			-25 280	25 280	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				218 022	-218 022
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets underhåll					
Belopp vid årets utgång	1 208 183	2 238 467	1 214 096	685 906	

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-685 906
årets förlust	-3 334 052
	-4 019 958

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-4 019 958
	-4 019 958

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


S.S.

M

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 677 558	1 698 507
Övriga rörelseintäkter		28 006	45 504
Summa rörelseintäkter		1 705 564	1 744 011
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 441 682	-1 454 748
Övriga externa kostnader	5	-159 909	-65 390
Personalkostnader	6	-42 054	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 685	-374 685
Summa rörelsekostnader		-5 018 331	-1 947 391
Rörelseresultat		-3 312 767	-203 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 510	-14 844
Summa finansiella poster		-21 285	-14 642
Resultat efter finansiella poster		-3 334 052	-218 022
Resultat före skatt		-3 334 052	-218 022
Årets resultat		-3 334 052	-218 022


S.S.

17

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 391 020	4 765 705
Summa materiella anläggningstillgångar		4 391 020	4 765 705
Summa anläggningstillgångar		4 391 020	4 765 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 090	0
Övriga fordringar	8	888 783	1 008 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 753	71 444
Summa kortfristiga fordringar		995 626	1 079 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 432	67 559
Summa kassa och bank		58 432	67 559
Summa omsättningstillgångar		1 054 058	1 147 041
SUMMA TILLGÅNGAR		5 445 078	5 912 746

HB
S.S.
M
Hm

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 446 650	3 446 650
Yttre reparationsfond		1 214 096	1 188 816
Summa bundet eget kapital		4 660 746	4 635 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-685 906	-442 604
Årets resultat		-3 334 052	-218 022
Summa fritt eget kapital		-4 019 958	-660 626
Summa eget kapital		640 788	3 974 840
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 985 500	1 485 500
Övriga skulder		52 617	52 617
Summa långfristiga skulder		4 038 117	1 538 117
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		477 265	116 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	288 908	283 513
Summa kortfristiga skulder		766 173	399 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 445 078	5 912 746



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. 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 (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.


S.S.
 13

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	407 764	420 318
Hysesintäkter garage och p-platser	122 400	142 800
Fastighetsskatt	21 080	14 388
Årsavgifter bostäder	1 115 184	1 101 921
Uppvärmning	11 130	19 080
Övriga rörelseintäkter	28 005	45 505
	1 705 563	1 744 012

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	133 017	93 617
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 401 596	341 280
	3 534 613	434 897

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	80 341	82 204
Obligatorisk ventilationskontroll	0	79 356
Besiktning / Serviceavtal	11 743	25 016
Yttre skötsel / Snöröjning	0	13 015
Fastighetsel	49 853	34 218
Uppvärmning	328 701	318 822
Vatten	47 540	42 741
Sophämtning	47 427	44 839
Fastighetsförsäkring	39 190	37 324
Självrisk försäkring skada	0	4 956
Kabel-TV / Internet	104 587	104 736
Arvode teknisk förvaltning	80 555	140 427
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	117 132	92 197
	907 069	1 019 851

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	15 642	23 187
Revisionsarvode	13 875	13 500
Övriga externa tjänster/kostnader	114 154	19 029
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 238	9 674
	159 909	65 390


S.S.


Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	32 000	40 000
Sociala avgifter	10 054	12 568
	42 054	52 568

Not 7 Byggnader och mark



	2016-12-31	2015-12-31
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	-6 490 874	-6 116 189
Årets avskrivningar	-374 685	-374 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 865 559	-6 490 874
Utgående redovisat värde	3 532 981	3 907 666
Taxeringsvärden byggnader	17 281 000	17 423 000
Taxeringsvärden mark	28 019 000	21 106 000
	45 300 000	38 529 000
Bokfört värde byggnader	3 532 981	3 907 666
Bokfört värde mark	858 039	858 039
	4 391 020	4 765 705

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	212	133
Skattefordringar	-19 463	5 472
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	908 034	1 002 433
	888 783	1 008 038

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 149	39 190
Förutbetalda kabel-TV	22 797	22 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 807	9 457
	97 753	71 444


S.S.


Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,566	3 mån löpande	138 750	138 750
Swedbank	0,590	3 mån löpande	783 750	783 750
Swedbank	0,538	3 mån löpande	563 000	563 000
Swedbank	0,900	2017-06-07	2 500 000	
			3 985 500	1 485 500

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 543 545	6 543 545
	6 543 545	6 543 545


S.S.


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	80 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 000	24 568
Uppl räntekostnad Externt	1 703	2 183
Förskottsbetalda hyror/avgifter	170 622	132 468
Upplupna uppvärmningskostnader	46 870	41 131
Upplupna elavgifter	5 082	3 164
Upplupna reparationer och underhåll	12 631	0
	288 908	283 514

Stockholm 2017-05-01



Mattias Bidner



Martin Stenberg

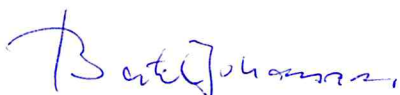


Roland Johansson



Sofia Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats .2017,05,12



Bertil Johansson
Revisor



Joakim Anesund
Revisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bergsundsgatan 12

Org.nr 716416-3383

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bergsundsgatan 12 för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2017

Bertil Johansson
Extern revisor

Joakim Anesund
Intern revisor