

Bostadsföreningen Berggården u p a
org nr 715200-0134

Styrelsen för
Bostadsföreningen Berggården u p a

org nr 715200-0134

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016



Innehåll:

Verksamhetsberättelse / förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Kassaflödesanalys
Resultatdisposition och underskrifter
Revisionsberättelse

Sid

2
5
6
8
13
14
15

Verksamhetsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsföreningen Berggården upptar och äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A – 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg. Föreningens ändamål är att förvalta ovannämnda egendom samt att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsföreningen övertog fastigheten 1920 (föreningens registrerades den 9 juli 1920). Genom åren har föreningens stadgar ändrats, bl a har anpassning skett till bostadsrättslagen.

Fakta om föreningen fastighet

Fastighetsbeteckning: Gåsen 3, Sundbyberg

Värdeår: 1929

Antal lägenheter: 27 (oförändrat jfr med tidigare år)

Antal lokaler: 0

Areal enligt taxeringsbesked: 1 014 kvm

Taxeringsvärde 2016: 27,4 Mkr mkr (varav byggnadsvärde 14 mkr)

Bostadsyta: totalt: 1 721 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning: fjärrvärme från Norrenergi.

Kabel-TV från ComHem.

Bredband / IP-telefoni via Bredbandsbolaget.

Byggnadens tekniska status och underhåll

Åtgärd

År

Målning/putsning av fasad	1990
Målning av yttre fönsterbågar	1997
Installation av fjärrvärmecentral	1997
Målning av yttertak	2002
Installation av bredband	2004
Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten	2005
Byte av avloppsstammar, kök	2006
Byte av elstammar	2006
Målning av källargolv	2007
Renovering tak och fasadputs, Vintergatan 19	2007
Inköp av mangel	2007
Energideklaration genomförd	2008
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2009
Installation av ny belysning i portarna	2009
Målning av trapphus	2011
Utvändig renovering av samtliga fönster	2011
Installation av postboxar och tidningshållare	2011
Installation av rörelsedetektorer till belysning, trapphus	2011
Målning av entrédörrar / portar	2012
Byte av radiatorventiler	2013
Luckor till avfallskärl	2013
Injustering, värmecentral	2014

Byte av reglerutrustning, undercentral	2015
Byte av gasledning till servis	2015
Filmning av avloppsrör i grundplatta	2015
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2015
Montering av tilluftsdon i samtliga lägenheter	2016
Provtryckning rökkanaler, kök	2016

Medlemmar

Under året har sju lägenheter (tre ettor och fyra tvåor) bytt innehavare.

Andrahandsuthyrning

Föreningen hade vid årsskiftet 2016/2017 uppgift om att tre lägenheter hyrs ut i andra hand.

Avgifter

Ingen höjning av årsavgifterna har skett under året.

Årsavgift i genomsnitt under verksamhetsåret: 521 kr/kvm

Årets förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk resp teknisk förvaltning samt lägenhetsförteckning har skötts av styrelsen.

Bokföringen har dock skötts av Affärsplaneservice AB.

Föreningen har haft en timanställd fastighetsskötare (medlem i föreningen) under året.

Trappstädningen har under 2016 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

Energisparkonsult AB har 2 ggr under året genomfört kontroll av undercentral/reglerutrustning.

Under hösten 2015 utfördes OVK-besiktning, vilken resulterade i att ventilationen inte är godkänd. Styrelsen har därför under verksamhetsåret arbetat aktivt med åtgärder för att ventilationskontrollen skall bli godkänd. Tilluftsdon har installerats i fönster (dock ej kök) i samtliga lägenheter. Provtryckning av rökkanaler från kök har genomförts, och det kunde då konstateras att samtliga kanaler är otäta. Åtgärder för att erhålla en godkänd OVK kommer att fortsätta under 2017.

Under hösten upptäcktes en omfattande vatten-/fuktskada i badrum i lägenhet 1201 på Vintergatan 19. Denna skada har även åsamkat skada i halltak i lägenheten under (lgh 1101, Vintergatan 19). Efter utredning, utförd av Humidus AB samt Sarab Entreprenad AB, har det konstaterats att vatten-/fuktskadan är orsakad av felmonterad manschett vid golvbrunn (vilket lett till otätt tätskikt) i lgh 1201. Arbetet med att torka skadan pågick vid verksamhetsårets slut.

Styrelsen har under hösten tagit in offerter på teknisk förvaltning (inkl fastighets-skötsel), och vid ett sammanträde i november beslutades att anta SBC som förvaltare och fastighetsskötare från årsskiftet 2016/2017.

Föreningens medlemmar har under året deltagit i två städdagar (gård samt allmänna utrymmen), en på våren och en på hösten.

Styrelsen, m m

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016 och t o m årsskiftet 2016/2017 haft följande sammansättning.

Ingela Lundberg Erik	ordförande
Per Hugstad	kassör
Malin Klebe	sekreterare
David Dalmo	suppleant
Johan Gillström	suppleant
Lars Pälvärinne	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden, samt ett stort antal överläggningar per mail och telefon.

På föreningsstämman i mars 2016 utsågs Madeleine Karnik och Berit Wiklund till revisorer med William Drews som suppleant. Madeleine Karnik avflyttade dock i september 2016.

Valberedningen består fram till ordinarie föreningsstämma 2017 av Maria Rhodin och Mats Peräla.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening.

Föreningens ekonomi

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norr-energi). Styrelsen har under de senaste åren vidtagit åtgärder för att, om möjligt, sänka uppvärmningskostnaden, bl a har reglerutrustningen moderniserats. Styrelsen har även under åren diskuterat byte av entréportarna, då dessa är mycket otäta. Frågan får hanteras under kommande verksamhetsår.

Föreningen har fortsatt ett acceptabelt kassaflöde. Ingen avgiftshöjning planeras.

Resultatet för verksamhetsåret 2016 är, efter fondavsättning och avskrivningar, ett underskott om 12 600 kr, och styrelsen föreslår att underskottet täcks av reservfonden.

Nyckeltal 2016, kr/kvm totalyta och år

Värmekostnad: 158 kr
 Fastighetsel: 17:50 kr
 Vatten och avlopp: 24:50 kr
 Sophantering: 23 kr
 Städning: 25 kr
 Fastighetsskatt: 19:50 kr
 Amortering: 14:50 kr
 Räntekostnad: 16 kr

Avgift: 521 kr/kvm lägenhetsyta

RESULTATRÄKNING

	Not	16-12-31	15-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	968 420	979 518
Summa rörelseintäkter		968 420	979 518
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader	2	-384 295	-348 639
Städning, kabel-Tv och telefoni samt bredband	3	-145 506	-120 505
Underhåll	4	-147 467	-182 184
Fastighetsskatt/-avgift	5	-33 675	-13 290
Övriga externa kostnader	6	-56 101	-61 724
Personalkostnader	7	-4 830	-8 786
Avskrivningskostnader	8	-140 230	-140 232
Summa rörelsekostnader		-912 104	-875 360
RÖRELSERESULTAT		56 316	104 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter			117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 916	-32 647
Summa finansiella poster		-26 916	-32 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 400	71 628
Bokslutsdispositioner		-42 000	-40 800
RESULTAT FÖRE SKATT		-12 600	30 828
ÅRETS RESULTAT		-12 600	30 828

BALANSRÄKNING

	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader		325 000	325 000
VA-stammar		327 219	338 481
Elstammar		530 223	548 419
Målning		319 359	399 199
Postboxar		23 000	28 750
Radiatorer		176 283	201 465
Övrigt			
Summa materiella anläggningstillgångar		1 701 084	1 841 314
Summa anläggningstillgångar		1 701 084	1 841 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skatter och avgifter		2 648	332
Skattefordran		0	1 628
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	10	13 059	42 674
Summa kortfristiga fordringar		15 707	44 634
Kassa och bank			
Checkräkningskonto		950 861	694 483
Bankkonto		1	1
Summa kassa och bank		950 862	694 484
Summa omsättningstillgångar		966 569	739 118
SUMMA TILLGÅNGAR		2 667 653	2 580 432

BALANSRÄKNING, forts

	Not	16-12-31	15-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		453 200	453 200
Fond för yttre underhåll/stambyterfond		598 747	556 747
Reservfond		160 869	159 327
Summa bundet eget kapital		1 212 816	1 169 274
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		29 286	0
Balanserat resultat		-818 897	-818 897
Årets resultat		-12 600	30 828
Summa fritt eget kapital		-802 211	-788 069
Summa eget kapital		410 605	381 205
Långfristiga skulder			
Lån	12	1 950 611	1 975 611
Summa långfristiga skulder		1 950 611	1 975 611
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 787	44 839
Övriga kortfristiga skulder		2 255	3 021
Förutbetalda avgifter		195 212	136 480
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	46 183	39 276
Summa kortfristiga skulder		306 437	223 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 667 653	2 580 432

NOTER

	2016	2015
NOT 1		
Nettoomsättning		
Kvartalsavgifter	895 816	875 182
Övrig uthyrning, inflyttningsavg m m	22 384	12 088
Bredband	50 220	46 035
Återbetald vattenavgift		46 213
	968 420	979 518
NOT 2 Taxebundna kostnader		
El	-30 055	-23 783
Vatten	-42 214	-34 121
Sophämtning	-39 803	-37 233
Uppvärmning	-272 223	-253 502
	-384 295	-348 639
NOT 3 städning, m m		
Städning	-43 400	-43 050
Kabel TV	-32 136	-31 420
Bredband	-50 220	-46 035
Sotning	-19 750	
	-145 506	-120 505
NOT 4 Underhållskostnader		
Inköp/rep tvättmaskin	-1 313	-37 390
Renov o spolning		
avlopp		-33 089
Energisparåtgärder	-7 364	-54 317
Plåtarbete		-15 570
OVK besiktning	-94 875	-10 813
Byte gasledning		-17 500
Elarbeten		-6 746
Glasarbeten	-3 282	
Fuktskada	-35 332	
Övrigt	-5 301	-6 759
	-147 467	-182 184

	2016	2015
NOT 5 Fastighetsskatt/-avgift		
Fastighetsskatt/-avgift	-33 675	-32 859
Återbetald fastighetsskatt/-avgift		19 569
	-33 675	-13 290
NOT 6 Övriga externa kostnader		
Administration, redovisning, m m	-16 644	-13 588
Försäkringar	-23 893	-28 040
Övrigt	-15 564	-20 096
	-56 101	-61 724
NOT 7 Personalkostnader		
Sammanträdesersättning o övr ers.	-3 675	-6 800
Sociala avgifter	-1 155	-1 986
	-4 830	-8 786
NOT 8 Avskrivningar		
Avskrivning VA/Avloppstammar	-11 262	-11 263
Avskrivning Elstammar	-18 196	-18 196
Avskrivning Målningsarbeten	-79 840	-79 840
Avskrivning Postboxar	-5 750	-5 750
Avskrivning Radiatorventiler	-25 182	-25 183
	-140 230	-140 232
NOT 9 Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	325 000	325 000
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	325 000	325 000
Bokfört värde Byggnader och mark	325 000	325 000

	2016	2015
<u>VA/Avloppstammar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	450 523	450 523
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	450 523	450 523
Ingående ack avskrivningar	-112 042	-100 779
Årets avskrivningar	-11 262	-11 263
Utgående ack avskrivningar	-123 304	-112 042
Bokfört värde VA/Avloppstammar	327 219	338 481
<u>Elstammar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	727 827	727 827
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	727 827	727 827
Ingående ack avskrivningar	-179 408	-161 212
Årets avskrivningar	-18 196	-18 196
Utgående ack avskrivningar	-197 604	-179 408
Bokfört värde Elstammar	530 223	548 419
<u>Målningsarbeten</u>		
Ingående anskaffningsvärde	798 399	798 399
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	798 399	798 399
Ingående ack avskrivningar	-399 200	-319 360
Årets avskrivningar	-79 840	-79 840
Utgående ack avskrivningar	-479 040	-399 200
Bokfört värde målningsarbeten	319 359	399 199

Notering: korr gjord p g a fel 2015

	2016	2015
<u>Postboxar</u>		
Ingående anskaffningsvärde	57 500	57 500
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	57 500	57 500
Ingående ack avskrivningar	-28 750	-23 000
Årets avskrivningar	-5 750	-5 750
Utgående ack avskrivningar	-34 560	-28 750
Bokfört värde Postboxar	23 000	28 750
<u>Radiatorventiler</u>		
Ingående anskaffningsvärde	251 831	251 831
Årets investeringar		
Utgående anskaffningsvärde	251 831	251 831
Ingående ack avskrivningar	-50 366	-25 183
Årets avskrivningar	-25 182	-25 183
Utgående ack avskrivningar	-75 548	-50 366
Bokfört värde Radiatorventiler	176 283	201 465
NOT 10 Förutbet. kostnader/upplupna intäkter		
Bredband	4 185	4 185
Försäkring	660	24 556
Kabel TV	8 214	8 034
Medlemsavg		4 530
Övrigt		1 369
	13 059	42 674

Not 11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh	Reservfond	Dispositions fond	Balanserat resultat	Årets resultat	TOTALT
Ingående balans 20160101	453 200	556 747	159 327		-818 897	30 827	381 204
Resultatdisposition 2015 mot reservfond			1 542			-1 542	
Resultatdisposition 2015 mot dispositionsfond				29 285		-29 285	
Avsättning till fond för yttre underhåll		42 000					42 000
Årets resultat						-12 600	-12 600
Utgående balans 2016-12-31	453 200	598 747	160 869	29 285	-818 897	-12 600	410 604

	2016	2015
--	------	------

NOT 12 Långfristiga skulder

Ingående balans 2016-01-01	1 975 611	2 006 861
Amortering	-25 000	-31 250
Utgående balans 2016-12-31	1 950 611	1 975 611

NOT 13 Upplupna kostn./förutbet intäkter

Fjärrvärme	35 600	32 447
El	2 552	1 293
Bokföring och ränta	8 031	5 536
	46 183	39 276

KASSAFLÖDESANALYS

	2016	2015
Periodens resultat	-12 600	30 828
Avskrivningar	140 230	140 232
Avsättning till fond	42 000	40 800
Ökning/minskning av rörelsefordringar	27 299	-870
Minskning/ökning av rörelseskulder	84 449	-7 138
Investeringar/försäljning av inventarier	0	0
Minskning av räntebärande skulder	-25 000	-31 250
Årets kassaflöde	256 378	172 602
Likvida medel i början av året	694 484	521 882
Likvida medel i slutet av året	950 862	694 484

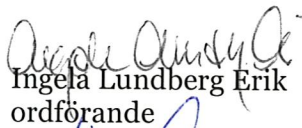
Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande underskott: 12 600 kr.

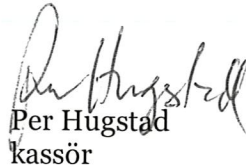
Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att årets underskott om 12 600 kronor täcks av reservfonden.

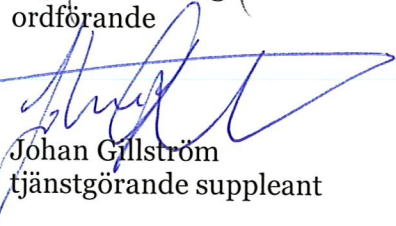
Sundbyberg den 27 februari 2017



Ingela Lundberg Erik
ordförande



Per Hugstād
kassör

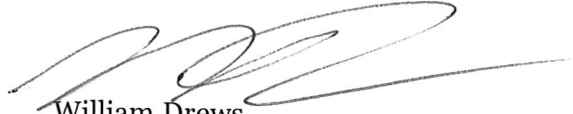


Johan Gillström
tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse angående denna årsredovisning har lämnats 2017- -



Berit Wiklund
revisor



William Drews
tjänstgörande revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2016. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov.

Vi tillstyrker att

- resultat och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs;
- underskottet täcks enligt styrelsens förslag;
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016;

Sundbyberg den 16 mars 2017

Revisorer



William Drews



Berit Wiklund