

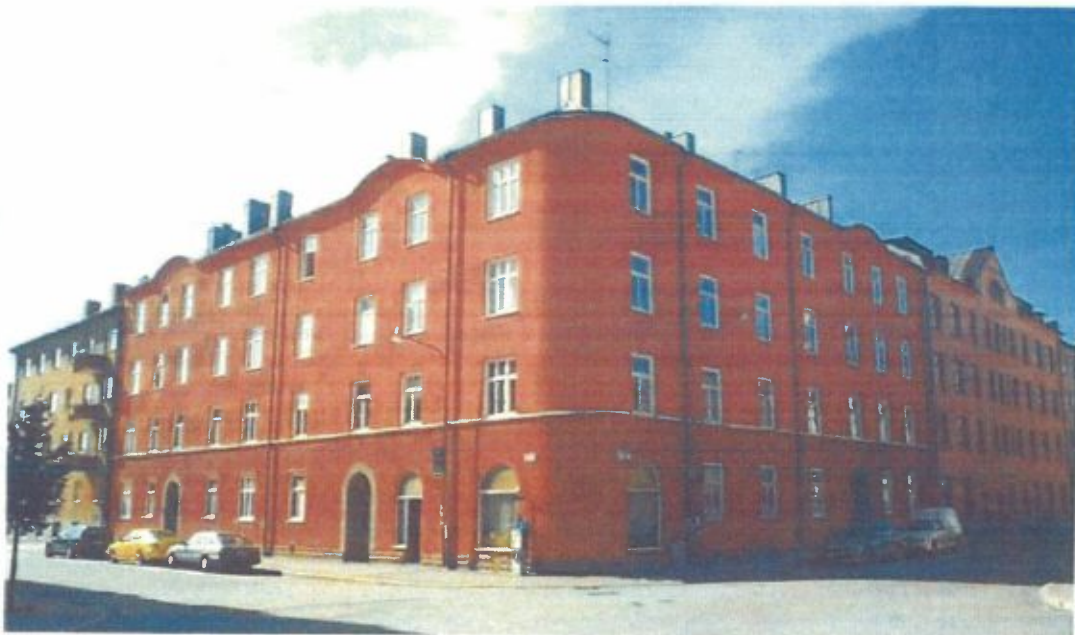
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912

avger härmed årsredovisning för
räenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

styrelsen@berggarden.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912 äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A - 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg.

Värdeår 1929

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsrättsföreningen Berggården övertog fastigheten 1920 (föreningen registrerades den 9 juli 1920). 2017 så ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening (BRF), främsta syftet var att underlätta administrationen av styrelsearbetet.

Lägenheter o lokaler

Fastigheten har 27 lägenheter

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 1 721 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 134 kvm

Två 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118,5 kvm

Fem 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 86,6 kvm

Nio 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 56 kvm

Nio 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 31 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brankontoret.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad	14 000 000
Mark	<u>13 400 000</u>
	27 400 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Norrenergi.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Kabeltv från ComHem

I fastigheten finns fiber för bredband som levereras av Bredbandsbolaget

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av föreningens byggnads taxeringsvärde. Alternativt kan avsättning till yttre fond göras enligt underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnadens 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 entredörrar / 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
Tätning av Imkanaler	2017

Föreningsfrågor

Föreningen bytte föreningsform från Bostadsförening till Bostadsrättsförening 2017-02-13.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning har skötts av styrelsen. Bokföringen har dock skötts av Affärsplaneservice AB, som från 2018 övertas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Teknisk förvaltning har sköts av SBC fastighets förvaltning

Trappstädningen har under 2017 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

Energispar konsult AB har 2 ggr under året genomfört kontroll av undercentral och reglerutrustning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2017

David Dalmo	Ledamot (avflyttad)
Johan Gillström	Ledamot
Erik Lindqvist	Ledamot
Jan Kling	Suppleant
Daniel Ljusander	Suppleant
Lars Pålvarinne	Suppleant

Revisorer

Berti Wiklund och William Drews, ordinarie

Shafagh Ellhami, suppleant

Valberedning

Mats Perälä och Teija Palkki

Styrelsesammanträden

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

Överlåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren

Under året har tre överlåtelse gjorts.

Andrahands uthyrning

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen högst uppgå 10 % av gällande prisbasbelopp.

Årets händelser

Styrelsen har under året genomfört flera insatser för att få en godkänd OVK. Tätning av ventilationskanaler och installation av ventilations spjäll i fönster för att få ett fullgott självdrag. Slutgiltig inspektion och godkännande har vi vid denna skrivelse ej mottagit.

Styrelsen har åtgärdat en vattenskada under året i lgh 1004 i porten Råstensgatan 9A. Det har rört sig om utredning, utrivning och uttorkning

Styrelsen har även påbörjat utredning av en ny vattenskada som syns på fasaden i mot gården på Vintergatan 19, lgh som omfattas är 1201.

Styrelsen har genomfört en upphandling av ekonomiskförvaltning och den blev tilldelad Fastighetsekonomi Michal Adamsson AB. Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Framtida utveckling

I den underhållsplan som SBC tillhandahållit så är det flera stora insatser som nämns. Många av dessa är omfattande bl.a. stambyte av avlopp. För att bättre kunna bedöma behovet av ett stambyte har styrelsen beslutat att stammarna ska spolås och filmas för att få ett fullgott beslutsunderlag. Oavsett vad filmningen leder till så stundar ett byte av avloppsstammarna i källaren, då dessa är i sämre skick.

Av de vattenskador som uppstått de senaste åren så har flertalet uppstått med anledningen av dåliga installationer i våtutrymmen. Styrelsen har skickat ut förtydligande om vad som gäller vid ingrepp i lägenheterna som berör föreningens delar såsom ledningar för vatten, avlopp och el. Detta kommer att följas upp

Föreningens ekonomi

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi). Styrelsen har även genomfört arbeten för att få godkänd OVK som har kunnat genomföras utan att belåna föreningen ytterligare.

Föreningen har fortsatt ett acceptabelt kassaflöde. Ingen avgiftshöjning planeras.

Gällande eventuellt stambyte så blir det något för kommande styrelse att besluta om.

Resultatet för verksamhetsåret är 2 712 kr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 42 tkr.

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar likvidflödet, är 185 tkr. Däremot är hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar negativt med 290 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 200	160 869	598 747	-789 611	-12 600	410 605
Resultatdisp enl stamma:						
Balanseras i ny räkning				-12 600	12 600	0
Årets resultat					2 712	2 712
Belopp vid årets utgång	13 323 200	160 869	598 747	-802 211	2 712	413 317

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	905	918	933	819	808
Resultat efter finansiella poster, Kkr	3	29	72	-32	-14
Soliditet, %	15,38%	15,39%	14,77%	12,15%	12,98%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	521	509	464	470
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 119	1 133	1 148	1 166	1 195
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	263	263	263	263	263
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35%	1,37%	1,64%	2,33%	2,42%
Fastighetens belåningsgrad, % **	100,3%	116,2%	109,0%	103,1%	98,8%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-802 211
Årets resultat	2 712
	-799 499
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	42 000
I ny räkning överföres	-841 499
	-799 499

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	955 401	968 420
Summa rörelseintäkter		955 401	968 420
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-712 381	-734 836
Övriga externa kostnader	3	-24 654	-32 208
Personalkostnader	4	-7 591	-4 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-181 948	-140 230
Summa rörelseskostnader		-926 574	-912 104
Rörelseresultat		28 827	56 316
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-26 115	-26 916
Resultat efter finansiella poster		2 712	29 400
Fondförändring		0	-42 000
ÅRETS RESULTAT		2 712	-12 600

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	1 919 074	1 678 084
Inventarier	7	17 250	23 000
		1 936 324	1 701 084
Summa anläggningstillgångar		1 936 324	1 701 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		32 736	2 648
Övriga fordringar		273	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 609	13 059
		90 618	15 707
Kassa och bank		660 613	950 862
Summa omsättningstillgångar		751 231	966 569
SUMMA TILLGÅNGAR		2 687 555	2 667 653

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 200	453 200
Reservfond		160 869	160 869
Yttre reparationsfond		598 747	598 747
		1 212 816	1 212 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-802 211	-789 611
Årets resultat		2 712	-12 600
		-799 499	-802 211
Summa eget kapital		413 317	410 605
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	1 900 611	1 925 611
		1 900 611	1 925 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 000	25 000
Leverantörsskulder		115 728	62 787
Skatteskulder		35 505	0
Övriga kortfristiga skulder		1 434	2 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	195 960	241 395
		373 627	331 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 687 555	2 667 653

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 827	56 316
Återföring gjorda avskrivningar	181 948	140 230
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	210 775	196 546
Erlagd ränta	-26 115	-26 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 660	169 630
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-74 911	28 927
Leverantörsskulder- förändring	52 941	17 948
Kortfristiga skulder - förändring	-10 751	64 873
Kassaflöde från rörelseresultat	-32 721	111 748
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-417 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-417 188	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-290 249	256 378
Likvida medel vid årets början	950 862	694 484
Likvida medel vid årets slut	660 613	950 862

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,00%
Fastighetsförbättringar	2,5-10%
Inventarier	10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 315 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	899 200	895 816
Övrig uthyrning	0	22 384
Hyresintäkter lokaler	5 981	0
Intäkter bredband	50 220	50 220
Summa	955 401	968 420
 Not 2 Driftkostnader	 2017-01-01 2017-12-31	 2016-01-01 2016-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-135 635	0
Städning	-43 225	-43 400
Material	-1 806	0
Ovk	0	-94 875
Övriga externa kostnader	-12 740	-19 750
Summa	-193 406	-158 025
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-42 696
Reparation gemensamma lokaler	0	-8 583
Reparation installationer	0	-1 313
Summa	0	-52 592
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-31 777	-30 054
Värme	-251 275	-272 223
Vatten o avlopp	-45 458	-42 214
Sophämtning	-40 981	-39 803
Kabel tv, bredband, porttelefon	-83 079	-82 356
Summa	-452 570	-466 650
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-25 369	-23 894
Fastighetsskatt bostad	-41 036	-33 675
	-66 405	-57 569
Summa driftkostnader	-712 381	-734 836

Not 3 Övriga externa kostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode	-15 692	-16 644
Övriga administrationskostnader	-8 962	-15 564
Summa	-24 654	-32 208
Not 4 Personalkostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-4 685	-3 675
Arbetsgivareavgifter	-2 906	-1 155
Summa	-7 591	-4 830
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning fastighetsförbättringar	-176 198	-134 480
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 750	-5 750
Summa	-181 948	-140 230

Not 6 Byggnader o Fastighetsförbättringar

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 553 580	2 553 580
Årets anskaffningar	417 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 970 768	2 553 580
Ingående avskrivningar enligt plan	-875 496	-741 016
Årets avskrivningar enligt plan	-176 198	-134 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 051 694	-875 496
Utgående redovisat värde	1 919 074	1 678 084
Mark	0	0
Utgående bokfört värde	1 919 074	1 678 084
Taxeringsvärden		
Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	13 400 000	13 400 000
Summa	27 400 000	27 400 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87 178	87 178
Försäljningar/utrangeringar	-29 678	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500	87 178
Ingående avskrivningar enligt plan	-64 178	-58 428
Försäljningar/utrangeringar	29 678	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 750	-5 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 250	-64 178
Utgående redovisat värde	17 250	23 000

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kostnad bredband	4 185	4 185
Förutbetald kabel tv	8 345	8 214
Förutbetald försäkring	26 121	660
Övriga upplupna kostnadet	18 958	0
Summa	57 609	13 059

Brf Berggården 1912
715200-0134

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	1,08%		345 060	358 810
Swedbank	1,29%		795 551	823 051
Swedbank	1,55%		785 000	768 750
Summa			1 900 611	1 925 611
Nästa års beräknade amortering			25 000	25 000
Amortering år 2-5			100 000	100 000
Amortering efter år 5			<u>1 775 611</u>	<u>1 825 611</u>
Summa skuld			1 900 611	1 950 611

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

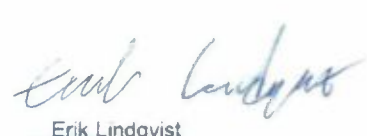
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen fjärrvärme	0	35 600
Upplupen EI	0	2 552
Upplupen ränta	1 961	0
Upplupna administrationskostnader	7 550	8 031
Förutbetalda intäkter	185 249	195 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 200</u>	<u>0</u>
Summa	195 960	241 395

Not 11 Ställda säkerheter

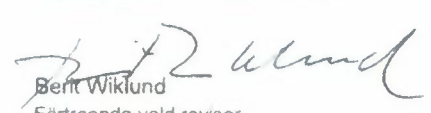
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 553 000</u>	<u>2 553 000</u>
Summa	2 553 000	2 553 000

Sundbyberg 4/5 2018


Johan Gillström


Erik Lindqvist

Sundbyberg 4/5 2018


Bert Wiklund

Förtroende vald revisor


Willian Drews

Förtroende vald revisor