

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



aw
m

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

styrelsen@berggarden.se

CW
VL

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 Brandkontoret.

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.

Kabel tv 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
Spolning av avloppsstammar	2018
Energideklaration	2018

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 39 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Teknisk förvaltning har skötts av SBC fastighets förvaltning

Trappstädningen har under 2018 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

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

Styrelsen

Styrelsen består sedan ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2018

Daniel Ljuslinder	Ledamot
Christoffer Wikner	Ledamot
Erik Danielsson	Ledamot
Lars Pälvärinne	Suppleant
Sidona Tesfai	Suppleant
Erik Lindqvist	Suppleant

Revisorer

Johan Gillström och Sandra Lantz, ordinarie

Emma Andersson, suppleant

Valberedning

Mats Perälä och Malin Klebe

CW
DL

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden samt 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 två överlåtelser gjorts.

Andrahandsuthyrning

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 slutligen fått en godkänd OVK efter inspektion och godkännande av tätningen av ventilationskanaler och tidigare installerade ventiler i fönster.

Styrelsen har åtgärdat en vattenskada i en lägenhet. Det har rört sig om utredning, utrivning och uttorkning.

Under 2018 genomfördes en ny energideklaration.

Styrelsen har också innan jul genomfört en stamspolning och –filmning av avloppsstammar.

Reglerutrustningen för varmvatten har bytts. Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Framtida utveckling

Föreningen arbetar för att kontinuerligt följa den långsiktiga underhållsplanen och se till att fastigheten är i gott skick. Arbeta med att byta ut de horisontella avloppsrören i källaren är planerat till 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningen är i mycket gott ekonomiskt skick med endast 1104 kr lån per kvm och står därför väl rustade inför ev. framtida räntehöjningar, uppfräschningar och ombyggnationer.

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi), som utgör cirka hälften av våra taxebundna kostnader och vi arbetar med Energisparkonsult för att effektivisera detta.

Föreningen har ett acceptabelt kassaflöde och ingen avgiftshöjning planeras för närvarande.

Resultatet för verksamhetsåret är -172 939 kr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 42 tkr samt ianspråkta 54 tkr ur yttre fond

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar är 9 tkr. Däremot är hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar negativt med 71 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 200	160 869	598 747	-802 211	2 712	413 317
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			42 000	-42 000		
Balanseras i ny räkning				2 712	-2 712	0
Årets resultat					-172 939	-172 939
Belopp vid årets utgång	453 200	160 869	640 747	-841 499	-172 939	240 378

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	957	905	918	933	819
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-173	3	29	72	-32
Soliditet, %	10,02%	15,38%	15,39%	14,77%	12,15%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	522	521	509	464
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 104	1 119	1 133	1 148	1 166
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	263	263	263	263	263
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23%	1,35%	1,37%	1,64%	2,36%
Fastighetens belåningsgrad, % **	109,1%	100,3%	116,2%	109,0%	103,1%

* 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	-841 499
Årets resultat	-172 939
	-1 014 438
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	42 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-54 000
I ny räkning överföres	-1 002 438
	-1 014 438

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.

CW
R

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	957 199	955 400
Summa rörelseintäkter		957 199	955 400
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-857 358	-712 380
Övriga externa kostnader	3	-58 855	-24 654
Personalkostnader	4	-12 065	-7 591
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-181 951	-181 948
Summa rörelseskostnader		-1 110 229	-926 573
Rörelseresultat		-153 030	28 827
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		696	0
Räntekostnader fastighetslån		-23 541	-26 115
Resultat efter finansiella poster		-175 875	2 712
Skatt på årets resultat		2 936	0
ÅRETS RESULTAT		-172 939	2 712

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	1 742 873	1 919 074
Inventarier	7	11 500	17 250
		1 754 373	1 936 324
Summa anläggningstillgångar		1 754 373	1 936 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		33 220	32 736
Övriga fordringar		4 381	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 295	57 609
		54 896	90 618
Kassa och bank		589 841	660 613
Summa omsättningstillgångar		644 737	751 231
SUMMA TILLGÅNGAR		2 399 110	2 687 555

CW
DL

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 200	453 200
Reservfond		160 869	160 869
Yttre reparationsfond		640 747	598 747
		1 254 816	1 212 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-841 499	-802 211
Årets resultat		-172 939	2 712
		-1 014 438	-799 499
Summa eget kapital		240 378	413 317
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	1 875 611	1 900 611
		1 875 611	1 900 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 000	25 000
Leverantörsskulder		4 620	115 728
Skatteskulder		36 098	35 505
Övriga kortfristiga skulder		0	1 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	217 403	195 960
		283 121	373 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 399 110	2 687 555

CW
PL

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-153 030	28 827
Åreföring gjorda avskrivningar	181 951	181 948
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	28 921	210 775
Erhållen ränta	696	0
Erlagd ränta	-23 541	-26 115
Betald inkomstskatt	2 936	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 012	184 660
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	35 722	-74 911
Leverantörsskulder- förändring	-111 108	52 941
Kortfristiga skulder - förändring	20 602	-10 751
Kassaflöde från rörelseresultat	-54 784	-32 721
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-417 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-417 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-70 772	-290 249
Likvida medel vid årets början	660 613	950 862
Likvida medel vid årets slut	589 841	660 613

CW
m

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 1 337 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 337 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.

CW
DL

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	951 280	899 200
Hyresintäkter lokaler	0	5 980
Intäkter bredband	0	50 220
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	5 916	0
Övriga intäkter	3	0
Summa	957 199	955 400
 Not 2 Driftkostnader	 2018-01-01 2018-12-31	 2017-01-01 2017-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 358	-135 634
Städning	-43 050	-43 225
Material	-6 116	-1 806
OVK/Energibesiktning	-22 328	-12 740
Övriga externa kostnader	-3 125	0
Summa	-133 977	-193 405
 <u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-76 804	0
Reparation installationer	-10 047	0
Summa	-86 851	0
 <u>Underhåll</u>		
Underhåll bostäder	-1 883	0
Underhåll installationer	-52 500	0
Summa	-54 383	0
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-57 075	-31 776
Värme	-264 321	-251 275
Vatten o avlopp	-66 828	-45 458
Sophämtning	-47 282	-40 981
Kabel tv, bredband, porttelefon	-83 602	-83 079
Summa	-519 108	-452 569
 <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-26 121	-25 370
Fastighetsskatt bostad	-36 918	-41 036
	-63 039	-66 406
Summa driftkostnader	-857 358	-712 380

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-47 650	-15 692
Revisionskostnader	-1 000	0
Övriga administrationskostnader	-10 205	-8 962
Summa	-58 855	-24 654

Not 4 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-9 000	-4 685
Arbetsgivareavgifter	-3 065	-2 906
Summa	-12 065	-7 591

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning fastighetsförbättringar	-176 201	-176 198
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 750	-5 750
Summa	-181 951	-181 948

Not 6 Byggnader o Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 970 768	2 553 580
Årets anskaffningar	0	417 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 970 768	2 970 768
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 051 694	-875 496
Årets avskrivningar enligt plan	-176 201	-176 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 227 895	-1 051 694
Utgående redovisat värde	1 742 873	1 919 074
 Mark	 0	 0
 Utgående bokfört värde	 1 742 873	 1 919 074
 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 500	87 178
Försäljningar/utrangeringar	0	-29 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500	57 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 250	-34 500
Försäljningar/utrangeringar	29 678	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 750	-5 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 322	-40 250
Utgående redovisat värde	41 178	17 250

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kostnad bredband	4 185	4 185
Förutbetald kabel tv	8 490	8 345
Förutbetald försäkring	0	26 121
Övriga upplupna kostnad	4 620	18 958
Summa	17 295	57 609

CW
DL

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	1,08%		340 060	345 060
Swedbank	1,29%		785 551	795 551
Swedbank	1,55%		775 000	785 000
Fastighetslån 8			-25 000	-25 000
Summa			1 875 611	1 900 611
Nästa års beräknade amortering			25 000	25 000
Amortering år 2-5			100 000	100 000
Amortering efter år 5			<u>1 750 611</u>	<u>1 800 611</u>
Summa skuld			1 875 611	1 925 611

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen fjärrvärme	45 048	0
Upplupen el	3 102	0
Upplupen ränta	1 804	1 961
Upplupna administrationskostnader	0	7 550
Förutbetalda intäkter	108 619	185 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>58 830</u>	<u>1 200</u>
Summa	217 403	195 960

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 553 000</u>	<u>2 553 000</u>
Summa	2 553 000	2 553 000

Sundbyberg / 2019



Daniel Ljuslinder



Erik Danielsson



Christoffer Wikner

Sundbyberg / 2019



~~Bent Wiklund~~ Sandra Lantz
Förtroende vald revisor



Johan Gillström
Förtroende vald revisor

Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Berggården 1912

Vi har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för år 2018. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov

Vi tillstryker att

- Resultat- och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs
- Underskottet disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018

Sundbyberg den 26 mars 2019

Revisor



Sandra Lantz



Johan Gillström

