

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

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 Brandkontoret.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	15 800 000
Mark	<u>18 400 000</u>
	34 200 000

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 Telenor.

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
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 lmkkanaler	2017
Spolning av avloppsstammar	2018
Energideklaration	2018
Fasadförbättring	2020
Installation av dörrautomater	2020

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 har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Teknisk förvaltning har skötts av SBC fastighets förvaltning

Trappstädningen har under 220 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 6 maj 2019

Erik Danielsson	Ledamot, Ordf (flyttade under året)
Sidona Tesfai	Ledamot
Emelie Lindqvist	Ledamot
Lars Pälvärinne	Suppleant
Emma Andersson	Suppleant
Erik Lindqvist	Suppleant (flyttade under året)

Revisorer

Johan Gillström, ordinarie

Valberedning

Mats Perälä och Saron Tesfai

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden samt en stor mängd 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 överlåtelser gjorts.

Andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning ska ske till styrelsen.

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

Årets händelser

Mattor har adderats till trapphusen och dörrautomatik har installerats på samtliga portdörrar. Vidare har portvalven mot gatan putsats om samt att sockeln på båda sidor om huset målats om. Samtliga fönsterkarmar på bottenvåningen och dörrarna mot innergården har målats om.

Styrelsen har åtgärdat en vattenskada i en lägenhet. Det rörde sig om en fuktskada i ett gammalt duschgolv 1tr upp i 9B och BRF försäkringsbolag Brandkontoret har förhandlat med berörd medlem. Vidare dialog med kommunen kring bergvärme har pågått och detta projekt har potential att sänka värmekostnaderna betydligt.

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. Arbete med att byta ut de horisontella avloppsrören i källaren, installation av bergvärme och målning av tak är planerat. Allt inom de kommande 2-3 åren.

Föreningens ekonomi

Föreningen är i mycket gott ekonomiskt skick med endast 1932 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 utreder möjlighet att sänka dessa.

Föreningens kassaflöde har stärkts jämfört med förgående år. Ökningen härstammar från ett nytt lån om 1 500 000 kr som togs för att finansiera bytet av avloppsrör samt diverse jobb med målning och puts av fastighetens fasad, portdörrar och -valv.

Ingen avgiftshöjning planeras för närvarande.

Resultatet för verksamhetsåret är -93 tkr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 47,4 tkr.

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar är 96 tkr. Hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, nyupplång, amorteringar och investeringar är positivt med 1 066 tkr. Detta förklaras av den nyupplåning som gjorts under året.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 200	160 869	628 747	-1 002 438	-118 285	122 093
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			47 400	-47 400		
lanspråktagande yttre fond			-386 000			-386 000
Balanseras i ny räkning				-118 285	118 285	
Årets resultat					-93 280	-93 280
Belopp vid årets utgång	453 200	160 869	290 147	-1 168 123	-93 280	-357 187

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	982	966	957	955	968
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-93	-118	-173	3	-13
Räntekostnader i förhållande till intäkt	3,22%	2,62%	2,46%	2,73%	2,78%
Skuldsättningsgrad %	-938,06	1 536,23	790,68	465,89	475,06
Soliditet, %	-11,0	6,0	10,0	15,0	15,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,4	1,9	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,34	0,00	0,00	0,00
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	145,19	161,20	153,59	146,01	158,18
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	17,08	19,96	33,16	18,46	17,46
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	38,84	38,83	38,83	26,41	24,53
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 947	1 090	1 104	1 119	1 133
Fastighetens belåningsgrad, %	240,97	119,72	109,05	100,34	116,24
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	531	524	523	522	521
Underhålls o amoreringsutrymme %	16,79	13,98	15,70	19,33	18,61
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	96	78	87	107	105
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	263	263	263	263	263

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 168 123
Årets resultat	-93 280
	-1 261 403
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	47 400
I ny räkning överföres	-1 308 803
	-1 261 403

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	982 168	966 336
Summa rörelseintäkter		982 168	966 336
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-760 132	-796 606
Övriga externa kostnader	3	-51 790	-53 621
Personalkostnader	4	-24 838	-22 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-189 707	-186 675
Summa rörelseskostnader		-1 026 467	-1 059 900
Rörelseresultat		-44 299	-93 564
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		400	550
Räntekostnader fastighetslån		-49 381	-25 271
Resultat efter finansiella poster		-93 280	-118 285
ÅRETS RESULTAT		-93 280	-118 285

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	1 390 472	1 566 672
Inventarier	7	114 330	24 776
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		24 498	0
		1 529 300	1 591 448
Summa anläggningstillgångar		1 529 300	1 591 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		36 399	35 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 286	17 640
		81 685	53 434
Kassa och bank		1 584 638	518 206
Summa omsättningstillgångar		1 666 323	571 640
SUMMA TILLGÅNGAR		3 195 623	2 163 088

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 200	453 200
Reservfond		160 869	160 869
Yttre reparationsfond		290 147	628 747
		904 216	1 242 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 168 123	-1 002 439
Årets resultat		-93 280	-118 285
		-1 261 403	-1 120 724
Summa eget kapital		-357 187	122 092
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 325 611	1 850 611
		3 325 611	1 850 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 000	25 000
Leverantörsskulder		71 163	14 518
Skatteskulder		38 583	37 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	92 453	113 688
		227 199	190 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 195 623	2 163 088

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 299	-93 562
Årerföring gjorda avskrivningar	189 707	186 675
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	145 408	93 113
Erhållen ränta	400	550
Erlagd ränta	-49 381	-25 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 427	68 392
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-28 250	1 461
Leverantörsskulder- förändring	56 645	9 898
Kortfristiga skulder - förändring	-19 831	-102 634
Kassaflöde från rörelseresultat	8 564	-91 275
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-24 498	0
Investering i anläggningstillgång		-23 750
Inköp inventarier	-103 061	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 559	-23 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av skuld	-25 000	-25 000
Utbetalda medel ur yttre reparationsfond	-386 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 089 000	-25 000
Årets kassaflöde	1 066 432	-71 633
Likvida medel vid årets början	518 206	589 841
Likvida medel vid årets slut	1 584 638	518 208

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

Er förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 429 kr per lägenhet.

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	922 610	903 386
Intäkter bredband	50 220	50 220
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	3 271	2 307
Övriga intäkter	6 067	10 423
Summa	982 168	966 336
 Not 2 Driftkostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-60 976
Snöröjning o markunderhåll	-4 792	0
Städning	-42 625	-43 125
Material	-3 023	-2 007
Förbrukningsmaterial	-44 825	0
OVK/Energibesiktning	-13 824	-12 654
Övriga externa kostnader	0	0
Summa	-109 089	-118 762
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-688
Reparation gemensamma lokaler	0	-6 672
Reparation installationer	-68 368	-52 062
Reparation utvändigt	-386 075	-7 250
Uttag yttre reparationsfond	386 000	0
Summa	-68 443	-66 672
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-29 387	-34 349
Värme	-249 875	-277 423
Vatten o avlopp	-66 840	-66 828
Sophämtning	-56 455	-84 841
Kabel tv, bredband, porttelefon	-85 021	-84 139
Summa	-487 578	-547 580
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-56 439	-25 981
Fastighetsskatt bostad	-38 583	-37 611
	-95 022	-63 592
Summa driftkostnader	-760 132	-796 606

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-42 820	-42 341
Övriga administrationskostnader	-8 970	-11 280
Summa	-51 790	-53 621
Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-18 900	-17 500
Arbetsgivareavgifter	-5 938	-5 498
Summa	-24 838	-22 998
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning fastighetsförbättringar	-176 200	-176 201
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-13 507	-10 474
Summa	-189 707	-186 675
Not 6 Byggnader o Fastighetsförbättringar		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 970 768	2 970 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 970 768	2 970 768
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 404 096	-1 227 895
Årets avskrivningar enligt plan	-176 200	-176 201
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 580 296	-1 404 096
Utgående redovisat värde	1 390 472	1 566 672
Mark	0	0
Utgående bokfört värde	1 390 472	1 566 672
Taxeringsvärden		
Byggnader	15 800 000	15 800 000
Mark	18 400 000	18 400 000
Summa	34 200 000	34 200 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	57 500
Årets anskaffning	103 061	23 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 311	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 474	-46 000
Årets avskrivningar enligt plan	-13 507	-10 474
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-69 981	-56 474
Utgående redovisat värde	114 330	24 776

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnad bredband	4 230	4 230
Förutbetald kabel tv	8 815	8 700
Förutbetald försäkring	27 441	0
Övriga upplupna kostnadet	4 800	4 710
Summa	45 286	17 640

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1,00%	2021-03-28	330 060	335 060
Swedbank	1,29%	2021-02-28	765 551	775 551
Swedbank	0,78%	2021-02-28	755 000	765 000
Swedbank	0,90%	2021-01-28	1 500 000	0
Fastighetslån 8			-25 000	-25 000
Summa			3 325 611	1 850 611
Nästa års beräknade amortering			25 000	25 000
Amortering år 2-5			100 000	100 000
Amortering efter år 5			3 200 611	1 750 611
Summa skuld			3 325 611	1 875 611

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fjärrvärme	0	33 325
Upplupen el	0	679
Upplupen ränta	3 443	1 450
Förutbetalda intäkter	88 442	77 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568	395
Summa	92 453	113 688

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 553 000	2 553 000
Summa	2 553 000	2 553 000

Sundbyberg 20/4 2021

Erik Danielsson

Emelie Lindqvist

Sidona Tefai

Sundbyberg 2015 2021

Johan Gillström
Förtroende vald revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2020. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov

Jag tillstyrker att

- Resultat och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs
- Underskottet täcks enligt styrelsens förslag
- Styrelsens beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Sundbyberg den 22 april 2020

Förtroendevald revisor



Johan Gillström