

Årsredovisning 2019

BRF BERGIELUND
716417-6609

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-01-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bergielund 2 och Bergielund 3 på adressen Cronströmsvägen 12-14 i Bromma. Föreningen har 23 lägenheter om totalt 1 339 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Helle Solberg Ordförande

Katarina Ziolkowska Ledamot

Elias Strandell
Erstorp Ledamot

Maria Josefsson Ledamot

Sofia Sjöborg Ledamot

Niklas Andersson Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.



Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll under 2019

- OVK-besiktning genomfördes i april och arbetet med åtgärder påbörjades under hösten och fortsätter in i 2020.
- Arbetet med att vattensäkra fastigheten fortsatte under hösten och slutbesiktning kommer att ske i början på mars 2020.
- Ny reviderat underhållsplan togs fram av Nabo under hösten 2019.

Planerade underhåll 2020

- Målning av alla fönster i nr 12 och 14.
- Rensning av alla ventilkökanaler.
- Pax och köksfläktar byts ut samt spaltventiler installeras i alla lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning sedan 2011-01-01: Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I juni valdes en ny styrelse för föreningen.

En grundlig genomgång av föreningens ekonomi gjordes under hösten 2019 och en rättvisande avgifts analys togs fram av Nabo. Den påvisade brister i föreningens ekonomi. Kostnaderna överstiger varje månad intäkterna och detta är inte hållbart. Föreningen bör ha en avgift som totalt täcker de kostnader som finns och samtidigt bör föreningen avsätta en summa varje månad för att på lång sikt kunna upparbeta en buffert för oförutsedda händelser och kostnader. Avgiften har inte höjts sen 2009. Från 1 mars 2020 planerar styrelsen att höja avgiften med 20% vilket svarar till en 2% höjning per år sen 2009. Med denna höjning samt en viss minskning av föreningens kostnader bör ekonomin komma i balans.

ComHem-avgiften som hittills har legat som en separat månatlig avgift för föreningens medlemmar lades in i avgiften i augusti 2019. Detta för att följa föreningens stadgar som inte tillåter separata avgifter.

En upphandling av försäkring gjordes i Q4 och upphandlingen betydde att föreningen fortsatt kommer att vara försäkrade genom Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	524	538	538	532
Resultat efter fin. poster	-469	-286	-1 054	-2 011
Soliditet, %	8	15	19	36
Yttre fond	993	946	876	807
Taxeringsvärde	26 600	23 200	23 200	23 200
Bostadsyta, kvm	1 339	1 339	1 339	1 339
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	366	359	359	359
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 810	3 817	3 826	2 341
Genomsnittlig skuldränta, %	1,92	1,63	1,99	1,59
Belåningsgrad, %	91,11	90,47	89,90	54,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 050 936	-	-	1 050 936
Upplåtelseavgifter	135 884	-	-	135 884
Fond, yttre underhåll	945 811	-	47 375	993 186
Uppskrivningsfond	3 800 000	-	-	3 800 000
Balanserat resultat	-4 692 181	-286 043	-47 375	-5 025 599
Årets resultat	-286 043	286 043	-468 565	-468 565
Eget kapital	954 407	0	-468 565	485 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 025 599
Årets resultat	<u>-468 565</u>
Totalt	-5 494 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	345 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 500
Balanseras i ny räkning	<u>-5 794 464</u>
	-5 494 164

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		523 928	538 068
Rörelseintäkter		-2	15 196
Summa rörelseintäkter		523 926	553 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-702 446	-595 786
Övriga externa kostnader	8	-127 250	-98 799
Personalkostnader	9	-6 560	-7 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 308	-53 430
Summa rörelsekostnader		-894 564	-756 007
Rörelseresultat		-370 638	-202 743
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97 927	-83 301
Summa finansiella poster		-97 927	-83 301
Resultat efter finansiella poster		-468 565	-286 043
Årets resultat		-468 565	-286 043

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 599 624	5 648 980
Maskiner och inventarier	12	28 483	37 435
Summa materiella anläggningstillgångar		5 628 107	5 686 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 630 907	5 689 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-863	-3 874
Övriga fordringar	14	1 411	1 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 519	78 000
Summa kortfristiga fordringar		37 067	75 537
Kassa och bank			
Kassa och bank		153 873	479 927
Summa kassa och bank		153 873	479 927
Summa omsättningstillgångar		190 940	555 464
Summa tillgångar		5 821 847	6 244 679

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 186 820	1 186 820
Uppskrivningsfond		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		993 186	945 811
Summa bundet eget kapital		5 980 006	5 932 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 025 599	-4 692 181
Årets resultat		-468 565	-286 043
Summa fritt eget kapital		-5 494 164	-4 978 224
Summa eget kapital		485 842	954 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 097 650	5 098 548
Summa långfristiga skulder		5 097 650	5 098 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 000	12 156
Leverantörsskulder		93 008	91 735
Skatteskulder		24	-896
Övriga kortfristiga skulder		49 652	2 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	91 671	86 696
Summa kortfristiga skulder		238 355	191 724
Summa eget kapital och skulder		5 821 847	6 244 679



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergielund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	490 118	480 108
Övriga intäkter	33 808	73 156
Summa	523 926	553 264

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	30 813	0
Fastighetsskötsel	106 522	3 407
Städning	71 416	63 300
Trädgårdsarbete	5 404	6 603
Övrigt	0	7 298
Summa	214 155	80 608

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	17 500
Reparationer	171 300	193 848
Summa	171 300	211 348

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
vattenläcka dec18	45 500	0
nya brandsläckare	0	22 225
Summa	45 500	22 225

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	76 047	88 515
Sophämtning	11 585	11 368
Vatten	33 193	40 407
Summa	120 824	140 290

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	41 510	40 115
Fastighetsskatt	31 671	30 751
Kabel-TV	77 486	70 449
Summa	150 667	141 315

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	596	34 505
Kameral förvaltning	34 900	20 448
Konsultkostnader	42 000	0
Revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga förvaltningskostnader	40 379	34 471
Summa	127 250	98 799

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large checkmark and illegible text.

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	1 565	0
Styrelsearvoden	4 995	7 992
Summa	6 560	7 992

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97 881	83 295
Övriga räntekostnader	46	6
Summa	97 927	83 301

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 442 162	4 942 162
Årets inköp	0	1 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 442 162	6 442 162
Ingående ackumulerad avskrivning	-793 182	-743 826
Årets avskrivning	-49 356	-49 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-842 538	-793 182
Utgående restvärde enligt plan	5 599 624	5 648 980
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 800 000</i>	<i>1 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	11 400 000
Summa	26 600 000	23 200 000

Handwritten signature and date: 2020-01-21

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 013	24 500
Inköp	0	32 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>57 013</u>	<u>57 013</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 578	-15 504
Avskrivningar	-8 952	-4 074
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-28 530</u>	<u>-19 578</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 483</u>	<u>37 435</u>
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	2 800	2 800
Summa	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 411	1 411
Summa	<u>1 411</u>	<u>1 411</u>
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	3 467	44 977
Förvaltning	8 995	8 725
Kabel-TV	19 397	19 371
Räntor	0	269
Vatten	0	88
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 660	4 570
Summa	<u>36 519</u>	<u>78 000</u>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats		Skuld	
		2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-03-14	1,65 %			300 000
Stadshypotek	2019-03-07	1,65 %			150 106
Stadshypotek	2019-03-07	1,65 %			208 470
Stadshypotek	2019-03-04	1,65 %			325 000
Stadshypotek	2019-02-18	1,65 %			102 000
Stadshypotek	2019-03-07	1,65 %			173 128
Stadshypotek	2019-02-18	1,65 %			102 000
Stadshypotek	2019-03-19	1,55 %			1 750 000
Stadshypotek	2019-01-04	1,65 %			2 000 000
Stadshypotek		0,96 %	2 550 825		
Stadshypotek	2021-10-30	0,96 %	2 550 825		
Summa			5 101 650		5 110 704
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>4 000</i>		

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	9 603	16 298
Förutbetalda avgifter/hyror	47 892	44 839
Löner	7 992	7 992
Städning	2 600	0
Utgiftsräntor	1 122	2 567
Vatten	5 529	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 933	0
Summa	91 671	86 696

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 141 200	5 141 200
Summa	5 141 200	5 141 200

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2019 tog styrelsen fram ett nytt förslag till reviderade stadgar som röstades igenom av föreningens medlemmar vid två oberoende extrastämmor. Protokoll för dessa finns och dessa tillsammans de nya stadgarna skickades ut till alla medlemmar i december. Avtal med städfirman sades upp i december 2019. Styrelsen inhämtade 5 offerter från städfirmor och en ny städfirma har anlitats från 1 februari 2020 till en lägre timkostnad. Trappstädning sker framöver en gång i månaden.

Underskrifter

Bromma, 2020-03-14

Ort och datum



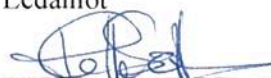
Sofia Sjöborg
Sekreterare



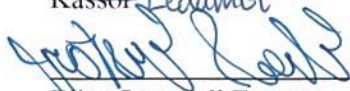
Katarina Ziolkowska
Ledamot



Maria Josefsson
Kassör Ledamot




Helle Solberg
Ordförande



Elias Strandell Erstorp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-24



David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergielund
Organisationsnummer 716417-6609

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergielund för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergielund för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-24



Rävisor AB
David Walman
Revisor