

# Årsredovisning

*Brf Bergklacken 9*

769627-2223

Styrelsen för Brf Bergklacken 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm och är en äkta bostadsrättsförening.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Bergklacken 9	2014	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är Bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och om/tillbyggdes 2013/2014 och består av 1 flerbostadshus i vinkel. Fastighetens värdeår är 1978.

Byggnadens totalyta är 1022 kvadratmeter, varav 855 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 92 kvadratmeter utgör källare/förrådsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter, lokaler och mark

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler (garage) med hyresrätt och 7 parkeringsplatser med hyresrätt.

I byggnaden finns vidare ett cykelförråd, lägenhetsförråd samt en gemensam tvättstuga.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att den ska godkännas av styrelsen. Giltigt skäl för en andrahandsupplåtelse är t.ex. studier, arbete på annan ort eller att prova samboende med annan person. Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Nanny Hiort	Ledamot
Anders Quarfordt	Ledamot
Anna Haller	Ledamot
Mikael Lythell	Ledamot

Anders Grahn	Suppleant
Rolf Eriksson-Starckman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Christina Rooslien	Ordinarie intern
Carolina Tengqvist	Suppleant intern

### Valberedning

Marcus Aspehall

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	Com Hem
Digital TV	Com Hem
Trappstädning	Alviks Lokalvård
Serviceavtal Hiss	Schindler
Besiktning Hiss	Inspecta
Serviceavtal Värmepump	Energipartner Bromma
Stöd Ekonomisk Förvaltning	RochS Ekonomi AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av fortsatt arbete med att undersöka och utvärdera huset och dess tekniska installationer samt att se över underhåll och avtal. Som exempel kan nämnas att serviceavtal har tecknats med Energipartner Bromma för årlig översyn av värmepumpen samt att underhåll av garageportarna har genomförts av Garageportexperten.

Under januari/februari byttes en del av avloppsstammen i originalhuskroppen ut då det framkom att denna, av oklar anledning, utelämnats i samband med det stambyte som enligt tidigare fastighetsägaren utfördes i slutet på 1990-talet. Parallellt med detta genomfördes inspektion/filmning av samtliga stammar i huskroppen för att fastställa aktuell status och därigenom kunna planera för ev ytterligare åtgärder. Resultatet visade att dessa är i bra skick och något åtgärdsbehov föreligger inte i nuläget.

Under juni månad genomfördes Garantibesiktning av om- och tillbyggnaden. Överlag var resultatet tillfredsställande men ett antal punkter framkom som ålades huvudentreprenören Active Bygg att åtgärda.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi då styrelsen under 2016 fortsatt att vidta en mängd åtgärder för att minska kostnadsmassan. Vidare sköter styrelsen större delen av förvaltningen själv och anlitaandet av externa leverantörer görs endast då detta krävs på grund av hög teknisk komplexitet. Fastighets- och driftskostnaderna är därmed mycket låga. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser och garage vilket ger en årlig intäkt.

Årsavgifterna har hållits oförändrade.

Ett antal engångsposter såsom garantibesiktningen och bytet av del av avloppsstam har medfört att övriga externa kostnader är högre än föregående år. Föreningen gör trots detta ett plusresultat före avskrivningar.

Föreningens belåning är 4,5 MSEK vilket motsvarar 5 263 kr/m<sup>2</sup> och ger en belåningsgrad om ca 13 %. Ambitionen är att, när tillräcklig buffert finns, påbörja amortering om 1 % per år för att ytterligare stärka föreningens långsiktiga hållbarhet och kontinuerligt minska beroendet mot framtida högre räntenivåer.

<i>Nyckeltal</i>	2015	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> boyta	533	533
Lån/m <sup>2</sup> boyta	5 263	5 263
Ränta/m <sup>2</sup> boyta	164	164
Fastighets- och driftskostnad/m <sup>2</sup> boyta	194	208
Värme- och elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	77

### Avskrivningar

Föreningen påverkas negativt bokföringsmässigt, med 92 600 kr per år, på grund av de årliga avskrivningarna som görs på byggnaden. Detta påverkar dock inte kassaflödet eftersom avskrivningarna endast är en bokföringsmässig åtgärd som minskar den tillgång som finns i balansräkningen i form av husets värde.

Föreningen behöver därför inte höja årsavgifterna för att täcka detta. Årsavgiften ska betala de löpande kostnaderna för husets drift, räntor, amorteringar, skatter och avsättning till underhållsfond enligt en självkostnadsprincip. En negativ påverkan på resultatet på grund av avskrivningarna är därför helt normalt.

I framtiden när större underhållsåtgärder eventuellt blir nödvändiga kommer föreningen att ha amorterat ned delar av lånet och byggt upp en underhållsfond vilket skapar utrymme för den finansiering som då kommer att krävas.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1311-1412</b>
Nettoomsättning	488	401	0
Resultat efter finansiella poster	-50	58	0
Soliditet %	87	87	87

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 500 000	25 650	-25 650	58 271	<b>30 558 271</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			58 271	-58 271	<b>0</b>
Årets resultat				-50 137	<b>-50 137</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 500 000</b>	<b>25 650</b>	<b>32 621</b>	<b>-50 137</b>	<b>30 508 134</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	32 621
Årets resultat	-50 137
<b>Summa</b>	<b>-17 516</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till Fond för yttre underhåll	25 650
Balanseras i ny räkning	-43 166
<b>Summa</b>	<b>-17 516</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	1	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	488 004	401 262
Övriga intäkter	3	41 462	4 744
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>529 465</b>	<b>406 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-128 498	-93 575
Driftskostnader	5	-89 318	-32 729
Övriga externa kostnader		-129 416	-11 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 600	-92 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-439 832</b>	<b>-230 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 633</b>	<b>175 290</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	11 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 770	-128 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 770</b>	<b>-117 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 137</b>	<b>58 271</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-50 137</b>	<b>58 271</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 137</b>	<b>58 271</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 714 800	34 807 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 714 800	34 807 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 714 800</b>	<b>34 807 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 951	25 043
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		78 951	25 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		394 519	342 040
<i>Summa kassa och bank</i>		394 519	342 040
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>473 470</b>	<b>367 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 188 270</b>	<b>35 174 483</b>



	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 500 000	30 474 350
Fond för yttre underhåll	25 650	25 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 525 650</i>	<i>30 500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 621	-
Årets resultat	-50 137	58 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-17 516</i>	<i>58 271</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 508 134</b>	<b>30 558 271</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	4 500 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	103 880	50 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 256	65 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>180 136</b>	<b>116 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 188 270</b>	<b>35 174 483</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 30 kr per kvadratmeter boyta. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Styrelsen är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Avskrivningsprocenten för byggnader uppgår till 0,5%.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter	455 304	379 462
	Hyresintäkter Garage	15 900	12 000
	Hyresintäkter P-plats	16 800	9 800
		<b>488 004</b>	<b>401 262</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Överlåtelse/pant	10 262	4 744
	Intäkt Com Hem	31 200	0
		<b>41 462</b>	<b>4 744</b>

Not 4	Fastighetskostnader	2016	2015
	El och värme	78 715	48 070
	Vatten och avlopp	19 062	14 560
	Sophämtning	11 656	9 509
	Trädgårdsskötsel	762	4 398
	Fastighetsavgift	18 303	17 038
		<b>128 498</b>	<b>93 575</b>

Not 5	Driftskostnader	2016	2015
	Lokalvård	17 620	8 841
	Besiktningar	16 044	2 294
	Fastighetsförsäkring	15 771	18 787
	Kabel TV	39 883	2 807
		<b>89 318</b>	<b>32 729</b>
Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 900 000	34 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	34 900 000	34 900 000
	Ingående avskrivningar	-92 600	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-92 600	-92 600
	Utgående avskrivningar	-185 200	-92 600
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 714 800</b>	<b>34 807 400</b>
	Taxeringsvärden	11 376 000	11 376 000
Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
		<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

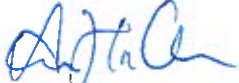
Bromma 2017-06-06



Anders Quarfordt



Nanny Hiort



Anna Haller



Mikael Lythell

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-06-07



Christina Rooslien  
Medlemsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergklacken 9, orgnr: 769627-2223

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bergklacken 9 för år 2016. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 7 juni 2017



Christina Rooslien  
Medlemsrevisor

