

# Årsredovisning

*BRF Bergklacken 9*

769627-2223

Styrelsen för BRF Bergklacken 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	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 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 2 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.

AL  
AH  
AG  
NH  
CR

### Styrelsen

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Nanny Hiort	Ledamot
Anders Quarfordt	Ledamot
Anna Haller	Ledamot
Anders Grahn	Ledamot

Sanna Hiort	Suppleant
Rolf Eriksson-Starckman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Christina Rooslien	Ordinarie intern
Carolina Tengqvist	Suppleant intern

### Valberedning

Marcus Aspehall

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-23 och 2015-10-25

### Förvaltning

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Com Hem
Digital TV	Com Hem
Trappstädning	Alviks Lokalvård
Serviceavtal Hiss	Schindler
Besiktning Hiss	Dekra
Stöd Ekonomisk Förvaltning	RochS Ekonomi AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nuvarande styrelsen tog över förvaltningen från den tidigare fastighetsägaren den 1 mars 2015. Året har präglats av arbete med att få en överblick och kontroll över praktiska frågor kring huset och föreningens ekonomi. I det arbetet har styrelsen lagt ned mycket resurser på att undersöka och utvärdera huset och de tekniska installationerna samt befintliga avtal och tidigare dokumentation.

Av genomgången har det kommit fram att något större tekniskt åtgärdsbehov inte finns. Originalbyggnaden är till stora delar nyligen renoverad och tillbyggnaden är nyproducerad. Fokus har istället varit att få ordning på avtal och dokumentation kring installationerna, drift och service av dessa samt att utvärdera och konkurrensutsätta olika leverantörer för att få bästa möjliga tjänst till en rimlig kostnad.

Styrelsen har bland annat låtit anlita Alviks Lokalvård för trappstädning. Städning sker två gånger per månad under vinterhalvåret och en gång per månad under sommarhalvåret. Styrelsen har även förhandlat fram ett förmånligt gruppavtal från Com Hem, med start 1 januari 2016, som innebär att varje medlem betalar 200 kr per månad och får tillgång till Bredband 100/10 och Digital-TV bas. Även avtalen rörande fastighetsförsäkringen och elen har omförhandlats till förmånligare avtal.

ll  
AH  
AG  
NA  
OR

Under året påbörjades uthyrning av parkeringsplatserna. Befintliga garageavtal sades upp för villkorsändring för att öka hyresintäkterna samt för att få enhetliga hyresavtal i föreningen.

Styrelsen har även bland annat införskaffat en gräsklippare och en trimmer för underhåll av den gemensamma trädgården.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har god ekonomi då styrelsen under 2015 vidtagit en mängd åtgärder för att minska kostnadsmassan. Bland annat har avtal rörande el, bredband/tv, sophämtning samt även fastighetsförsäkringen omförhandlats. Vidare sköter styrelsen större delen av förvaltningen själv vilket innebär att anlitandet av externa leverantörer hålls till ett minimum. Fastighets- och driftskostnaderna är därmed mycket låga. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser och garage vilket ger en årlig intäkt.

Årsavgifterna har hållits oförändrade.

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

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

#### **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.

12  
111  
A6  
NA  
CR

### Flerårsöversikt

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

	1501-1512	1311-1412
Nettoomsättning	406	
Resultat efter finansiella poster	58	
Soliditet %	87	87

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat före avskrivningar	150 871
Avskrivningar	-92 600
Årets resultat	58 271
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 650
<b>Summa</b>	<b>32 621</b>

Styrelsens förslag till disposition:

**Balanseras i ny räkning** **32 621**

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

AL  
AH  
AG  
NA  
CR

## RESULTATRÄKNING

	1	2015-01-01 2015-12-31	2013-11-27 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	401 262	-
Övriga intäkter	3	4 743	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>406 005</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-93 575	-
Driftskostnader	5	-32 729	-
Övriga externa kostnader		-11 811	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 600	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-230 715</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 290</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 911	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 930	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 019</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 271</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58 271</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>58 271</b>	<b>0</b>

AR  
AK  
AG  
NA  
CR

## BALANSRÄKNING

1

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

34 807 400

34 900 000

Summa materiella anläggningstillgångar

34 807 400

34 900 000

Summa anläggningstillgångar

34 807 400

34 900 000

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

-

100 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 043

-

Summa kortfristiga fordringar

25 043

100 000

Kassa och bank

Kassa och bank

342 040

-

Summa kassa och bank

342 040

-

Summa omsättningstillgångar

367 083

100 000

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 174 483**

**35 000 000**

AL  
AH  
AG  
NA  
CAK

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 500 000	30 500 000
Fond för yttre underhåll		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		–25 650	–
Årets resultat		58 271	–
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>32 621</i>	<i>–</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 558 271</b>	<b>30 500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</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		50 359	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 853	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>116 212</b>	<b>–</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 174 483</b>	<b>35 000 000</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 000 000	6 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

AL  
TH  
AB  
NA  
CR



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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	2015	2013/2014
	Årsavgifter	379 462	-
	Hyresintäkter Garage	12 000	-
	Hyresintäkter P-platser	9 800	-
		<b>401 262</b>	-

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2015	2013/2014
	Överlåtelse/pant	4 743	-
		<b>4 743</b>	-

Not 4	Fastighetskostnader	2015	2013/2014
	El och värme	48 070	-
	Vatten och avlopp	14 560	-
	Sophämtning	9 509	-
	Trädgårdsskötsel	4 398	-
	Fastighetsavgift	17 038	-
		<b>93 575</b>	-

AL  
TH  
AB  
NA  
CR

Not 5	Driftskostnader	2015	2013/2014
	Lokalvård	8 841	-
	Besiktningar	2 294	-
	Fastighetsförsäkring	18 787	-
	Kabel TV	2 807	-
		<b>32 729</b>	<b>-</b>

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 900 000	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	34 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	34 900 000	34 900 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-92 600	-
	Utgående avskrivningar	-92 600	-
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 807 400</b>	<b>34 900 000</b>
	Taxeringsvärden	11 376 000	7 641 000

Not 7	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond för yttre under	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Belopp vid årets ingång	30 500 000			30 500 000
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
			25 650	-25 650	0
	Fond för yttre underhåll				
	Årets resultat			58 271	58 271
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 500 000</b>	<b>25 650</b>	<b>-25 650</b>	<b>30 558 271</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	SHB Stadshypotek, rörligt 3 mån, 1,25 %	800 000	800 000
	SHB Stadshypotek, bundet 5 år tom 2018-07-31, 3,48 %	3 700 000	3 700 000
		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

AL  
AH  
AG  
NA  
CR

## UNDERSKRIFTER

Bromma den 6 maj 2016



Anders Quarfordt



Nanny Hiort



Anna Haller



Anders Grahn

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2016



Christina Rooslien  
Medlemsrevisor

NO  
AH  
AG  
NA  
CM