

Årsredovisning för
BRF Bergsfallet 7
716421-6181

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergsfallet 7, 716421-6181, Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bergsfallet 7 i Stockholms stad av Sparbanken Sverige AB i Stockholm 1994.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med 22 bostadslägenheter varav samtliga med bostadsrätt, samt 1 st övernattningslägenhet (gästhuset). Gästhuset innehåller 7 plan ovan mark inklusive inredd vind och gårdshuset 6 plan ovan mark inklusive vind med lägenhetsförråd.

Den totala boytan är 2 790 kvm varav totalt 482 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 1 lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Faktisk mätning av alla ytor har skett enligt Svensk Standard SS 20 10 53.

Flerbostadshuset uppfördes ursprungligen 1905.

Övernattningslägenheten har varit uthyrd till föreningsmedlemmar 88 nätter under året.

Lokaler

Lokalnr.	Uthyrd till	Yta, kvm	Kontraktstid	Uppsägningstid
2002	AllDuplo	482	20160101-20181231	9 mån

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under året av Niva Ekonomi. Underhållsservice sköts av Loudden. Snöröjning sköts av DB Tak AB. Städning sköts av Han & Hon Städ och Bygg AB.

Föreningen är medlem i riksorganisationen Bostadsrätterna.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och föreningen är skuldfri.

För att åstadkomma en bättre balans mellan intäkter och löpande kostnader har styrelsen höjt avgifterna under 2016.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Åtgärder som genomförts:

- Installation av bredband via fiber

Planerade åtgärder:

- Målning av fönster
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Hissrenovering (förberedelser, offertarbete)
- Diverse åtgärder kring ventilation
- Renovering av golvbrunn, Östling (offertförfrågan)

Fastighetsförbättringar och andra väsentliga åtgärder

Åtgärd	Åtgärdsår
Installation av bredband via fiber	2016
Ombyggnad av källaren, större cykelförvaring	2016
Målning av yttertak	2015
Taksäkerhet	2014
Inbyggnad av proppskåp i källaren	2014
Installation av ventilation med aktiv frånluft	2013
Ny elbelysning på gårdshusets vind	2013
Installation av automatisk dörröppnare i gårdshuset	2012
Installation av automatisk dörröppnare i gatuhuset	2011
Framdragning av optisk fiberkabel Stokab	2011
Spolning av fastighetens kökshuvudstammar	2010
Katalogisering av fastighetens rökkanaler	2010
Balkong (lägenhet 1013)	2010
Brandskyddsinspektion	2010
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2010
Fasadförbättring (fasad mot Olof Gjödingsgatan)	2010
Renovering av lokal till övernattningslägenhet	2009
Vatten och avlopp i soprummet	2009
Lagstadgad energideklaration	2009
Fasadförbättring gårdsfasader	2007
Ny fjärrvärmecentral	2007
Stegar på taket	2006
Ny varmvattenväxlare	2006
Byte av sopkarusell	2006
Trapphusrenovering, byte till säkerhetsdörrar	2003
Ombyggnad av gården	2001
Stambyte	2000
Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter	1998
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	1998

Gården

Anette Eriander, Agneta Ewrelius, Michele Micheletti och Johan Wijk har utgjort föreningens gårdsgrupp. Gruppen har ansvarat för gården, köpt in blommor m. m. och organiserat planterings- och städdagar liksom sommarvattning. Flera medlemmar i huset deltog i vårens och höstens städdagar. I samband med vårens städdag bjöd föreningen på grillfest och i samband med höstens städdag bjöds på ostbuffe.

Kommunikation

Föreningen har en webbplats www.bergsfallet7.se. Styrelsen kan kontaktas via e-postadressen styrelsen@bergsfallet7.se. 7 medlemsbrev har skickats ut under året för att informera om styrelsens arbete och gemensamma aktiviteter.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	37	38
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-4
Antalet medlemmar vis räkenskapsårets slut	37	37

2 bostäder har överlåtits under året.

Styrelse

Styrelse under perioden 2016-01-01--2016-06-15:

Peter Dickson	Ledamot, ordförande
Ing-Marie Östling	Ledamot, vice ordförande
Johan Järnesund	Ledamot, sekreterare
Charlotta Schoug	Ledamot, kassör
Lassas Hans Andersson	Ledamot, vicevärd
Hans Ewrelius	Ledamot, vicevärd

Viveka Classon Källström	Suppleant
Henrik Öhrn	Suppleant

Vid föreningsstämman 2016-06-14 valdes följande styrelse och styrelsen konstituerade sig enligt nedan:

Peter Dickson	Ledamot, ordförande
Ing-Marie Östling	Ledamot, vice ordförande
Johan Järnesund	Ledamot, sekreterare
Louisa Sundell	Ledamot, kassör (avgick 160822)
Henrik Öhrn	Ledamot (fr o m 160822 kassör)
Hans Ewrelius	Ledamot, vicevärd

Ole Kiehn	Suppleant
-----------	-----------

Styrelsen har under 2016 hållit 13 stycken protokollförda sammanträden (7 sammanträden under perioden januari-maj 2016 och 6 sammanträden under perioden juni-december 2016).

Styrelsen har inte tagit ut något arvode.

Revisorer

Ulf Hartell Borgstrand	extern revisor
Irène Starck	intern revisor
Anders Andrén	intern revisorssuppleant

Valberedning

Gunnel Streling
Hassan Abd-Elkader

Föreningens stadgar

Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-11-10.

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri.

Ekonomisk översikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning inkl.	888 263	618 108	618 564	618 792	617 384
Resultat efter finansiella poster	-762 670	-914 609	-755 912	-479 544	-438 018
Soliditet, %	98,5	99,1	99,2	99,1	98,9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 567 360
årets resultat	-623 598
Totalt	<u>-6 190 958</u>
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras, enligt föreningens stadgar	195 606
balanseras i ny räkning	-6 386 564
Summa	<u>-6 190 958</u>



Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning		888 263	618 108
Övriga rörelseintäkter		77 411	76 664
		<u>965 674</u>	<u>694 772</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	1	-844 604	-954 154
Övriga externa kostnader	2	-250 509	-186 394
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-519 675	-521 107
Rörelseresultat		<u>-649 114</u>	<u>-966 883</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	25 882	52 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-366	-678
Resultat efter finansiella poster		<u>-623 598</u>	<u>-914 609</u>
Resultat före skatt		<u>-623 598</u>	<u>-914 609</u>
Årets resultat	6	<u>-623 598</u>	<u>-914 609</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 243 182	18 621 310
		<u>18 243 182</u>	<u>18 621 310</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 243 182</u>	<u>18 621 310</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 258	67 315
Övriga fordringar		7 385	11 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 859	56 837
		<u>162 502</u>	<u>135 213</u>
Kassa och bank		6 542 513	6 686 106
Summa omsättningstillgångar		<u>6 705 015</u>	<u>6 821 319</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 948 197</u>	<u>25 442 629</u>

40

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 401 554	29 401 554
Fond för yttre underhåll		1 371 136	1 409 048
		<u>30 772 690</u>	<u>30 810 602</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 567 360	-4 690 663
Årets resultat		-623 598	-914 609
		<u>-6 190 958</u>	<u>-5 605 272</u>
Summa eget kapital		<u>24 581 732</u>	<u>25 205 330</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		44 006	25 845
Övriga kortfristiga skulder	10	12 205	28 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	310 254	183 150
		<u>366 465</u>	<u>237 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 948 197</u>	<u>25 442 629</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergsfallet 7 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,83%
-Fastighetsförbättring stammar	2,5%
-Fastighetsförbättring trapphus	4%
-Fastighetsförbättring vatten/el	5%
-Fastighetsförbättring tak, fönster, fasad	3,33%
-Fastighetsförbättring gemensamhetsutrymmen	6,67%
-Fastighetsförbättring övrigt	10%
-Fastighetsförbättring lokal	20%
-Markanläggningar	5%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

10

Noter

Not 1 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Reparationer hiss	4 771	17 630
Besiktning/servise hiss	25 382	1 658
Servisavtal hiss	-	5 472
Reparationer bostadsrätter	-	13 365
Reparationer gemensamma utrymmen	75 560	12 360
Reparationer tak	-	195 925
Reparationer lokaler	-	6 526
Trädgårdskostnader	3 091	6 652
Fastighetsskötsel inkl material	74 530	40 622
Städning	52 392	48 259
Snöröjning	25 584	30 774
El	25 078	20 575
Uppvärmning	391 890	375 707
Vatten	44 750	40 158
Sophämtning hushållssopor	44 922	37 920
Sophämtning grovsopor	-	5 984
Försäkring	48 223	54 796
Kabel-TV	7 347	5 832
Städdagar/aktiviteter	-	15 826
Övriga köpta tjänster	16 142	14 918
Övriga fastighetskostnader	4 942	3 195
Summa	844 604	954 154

Not 2 Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Bankkostnader	2 434	2 347
Påminnelse- och Inkassoavgifter	-	4 650
Revisionsarvode	29 416	35 653
Arvode förvaltning	82 692	44 448
Övriga förvaltningskostnader	16 748	4 497
Konsultkostnader	18 343	2 263
Föreningsavgifter	8 960	4 480
Fastighetsskatt	91 916	88 056
Summa	250 509	186 394

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 531 849	25 531 849
-Nyanskaffningar	141 547	
	25 673 396	25 531 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 910 539	-6 389 432
-Årets avskrivning enligt plan	-519 675	-521 107
	-7 430 214	-6 910 539

Redovisat värde vid årets slut	18 243 182	18 621 310
Taxeringsvärde byggnader	22 163 000	22 877 000
Taxeringsvärde mark	43 039 000	29 794 000

Not 4 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Utdelning Brandkontoret	-	8 000
Ränteintäkter, övriga	25 882	44 952
Summa	25 882	52 952

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader, övriga	366	678
Summa	366	678

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdisposition

	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	-623 598	-914 609
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-195 606	-158 013
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-819 204	-1 072 622

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	29 359	18 863
Securitas larmförmedling	-	2 021
Serviceavg hiss	-	2 736
Com Hem TV	-	1 458
Föreningsavgift Bostadsrätterna	-	4 480
Fastighetsskötsel	8 449	8 218
Ränta	-	2 010
Utdelning	-	8 000
Stockholms Vatten	-	-
Snöskottning	9 051	9 051
Summa	46 859	56 837

Not 8 Eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre	Balanserat	Årets
	Insat kapital	Upplåtelseavg	rep.fond	resultat	resultat
Vid årets början	11 970 497	17 431 057	1 409 048	-4 690 663	-914 609
Omföring av förra årets resultat				-914 609	914 609
Avsättning till yttre rep.fond			158 013	-158 013	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-195 925	195 925	
Årets resultat					-623 598
Vid årets slut	11 970 497	17 431 057	1 371 136	-5 567 360	-623 598

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för egna skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckningar	16 147 500	16 147 500
	16 147 500	16 147 500

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	12 205	27 574
Övriga kortfristiga skulder	-	730
Summa	12 205	28 304

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter och övriga förutbetalda intäkter	203 530	73 251
Fjärvärme	55 923	53 214
El	-	1 800
Underhåll/reparation gemensamma utrymmen	10 801	-
Ekonomisk förvaltning	10 000	24 135
Revision	30 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	-	750
Summa	310 254	183 150

Underskrifter

Stockholm 2017-06-12



Peter Dickson
Styrelseordförande




Ing-Marie Östling
Vice ordförande



Johan Järnesund
Sekreterare



Henrik Öhrn
Kassör



Hans Ewrelius
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-06-12



Irène Starck
Intern revisorn



Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor