

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergielund 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sonia Lovisa Abelin	Ledamot
Mattias Sven Bergstrand	Ledamot
Anna Sofia Lönning	Ledamot
Amina Sofia Malmkvist Garba	Ledamot
Tim Alexander Mattisson	Ledamot
Alexander Eric Michael Molin	Ledamot

Stefan Marcus Johansson	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Heidi Stolt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergielund 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el o bergvärme.

Byggnadsår och ytor

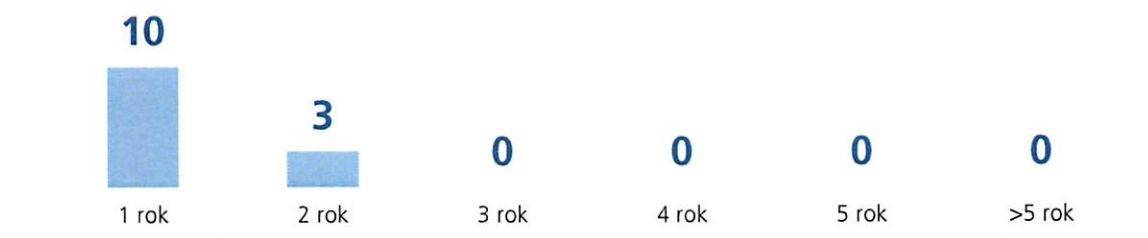
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 508 m², varav 508 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



d

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampolning i enlighet med underhållsplan	2018	
Byggt en vedförvaring tillsammans med grannföreningen	2017	
Byggt ny uteplats på baksidan	2017	
Utfört fuktmätning	2017	Inget behov av dränering
Renovering av trapphuset	2017	
Individuell elmätning	2016	
Renovering av fönster	2016	
Målning av förrådet	2016	
Översikt av brandrelaterade hjälpmedel.	2014	
Översikt av grunden på förråden	2013 - 2014	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC

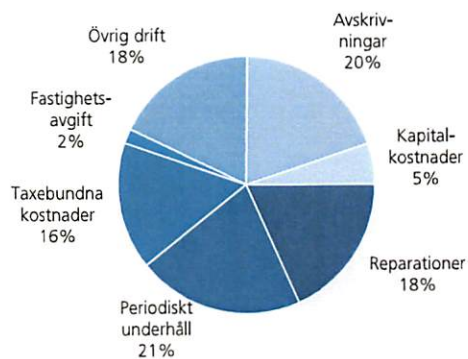
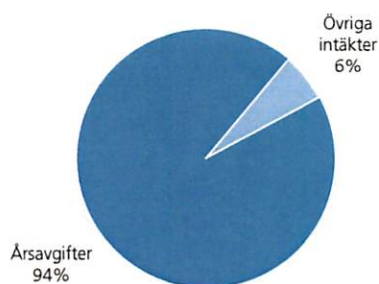
d

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	786 568	735 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	432 613	471 159
Finansiella intäkter	162	423
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 709
Ökning av kortfristiga skulder	92 732	62 168
	525 507	538 459
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	713 501	430 552
Finansiella kostnader	48 514	48 793
Ökning av kortfristiga fordringar	95	0
Minskning av långfristiga skulder	10 936	8 202
	773 046	487 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	539 029	786 568
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-247 539	50 912

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomförd i juli 2018

Reparation av bergvärmepump

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	889	1 031	1 046
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 743	5 765	5 781	5 802
Elkostnad/m ² totalyta	242	159	157	219
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	42	40	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	96	88	107
Soliditet (%)	71	73	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-515	-194	-222	33
Nettoomsättning (tkr)	433	471	531	531

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 508 m² bostäder.

d

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 974 000	0	0	9 974 000
Upplåtelseavgifter	1 307 000	0	0	1 307 000
Fond för yttre underhåll	371 415	161 141	-77 000	287 274
S:a bundet eget kapital	11 652 415	161 141	-77 000	11 568 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 365 087	-161 141	-116 966	-3 086 980
Årets resultat	-515 442	-515 442	193 966	-193 966
S:a ansamlad förlust	-3 880 530	-676 583	77 000	-3 280 946
S:a eget kapital	7 771 885	-515 442	0	8 287 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-515 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 203 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 141
summa balanserat resultat	-3 880 529

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	198 500
	-3 682 029

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	432 613	471 159
Summa rörelseintäkter		432 613	471 159
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-610 393	-321 871
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 108	-108 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-186 203	-186 203
Summa rörelsekostnader		-899 703	-616 755
RÖRELSERESULTAT		-467 090	-145 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 514	-48 793
Summa finansiella poster		-48 352	-48 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-515 442	-193 966
ÅRETS RESULTAT		-515 442	-193 966

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	10 313 341	10 499 543
Summa materiella anläggningstillgångar	10 313 341	10 499 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 313 341	10 499 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	381	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	563 887	811 712
Summa kortfristiga fordringar	564 268	811 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 268	811 712
SUMMA TILLGÅNGAR	10 877 609	11 311 255

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 281 000	11 281 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	371 415	287 274
Summa bundet eget kapital		11 652 415	11 568 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 365 087	-3 086 980
Årets resultat		-515 442	-193 966
Summa fritt eget kapital		-3 880 530	-3 280 946
SUMMA EGET KAPITAL		7 771 885	8 287 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	0	2 917 592
Summa långfristiga skulder		0	2 917 592
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	2 917 592	10 936
Leverantörsskulder		125 634	47 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	62 498	48 040
Summa kortfristiga skulder		3 105 724	106 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 877 609	11 311 255

d

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	406 312	451 457
Elintäkter	26 281	19 697
Öresutjämning	20	5
	432 613	471 159

d

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	18 839	0
	Städning enligt beställning	2 018	0
	Sotning	0	6 188
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 625	0
	Gemensamma utrymmen	2 047	2 221
	Gård	0	37 153
	Serviceavtal	2 486	2 201
	Förbrukningsmateriel	0	14 631
	Brandskydd	0	10 990
	Fordon	0	178
		44 015	73 561
	Reparationer		
	Tvättstuga	26 630	2 991
	VVS	17 965	18 197
	Värmeanläggning/undercentral	36 744	0
	Elinstallationer	0	1 912
	Vattenskada	92 800	0
		174 139	23 100
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	77 000
	VVS	23 500	0
	Värmeanläggning	175 000	0
		198 500	77 000
	Taxebundna kostnader		
	El	123 086	80 903
	Vatten	22 518	21 508
	Sophämtning/renhållning	6 372	6 132
		151 976	108 543
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 497	17 713
	Kabel-TV	4 528	4 859
	Bredband	357	0
		24 382	22 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 381	17 095
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	610 393	321 871

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	13 519	12 875
	Föreningskostnader	1 278	766
	Styrelseomkostnader	3 000	3 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 405
	Förvaltningsarvode	57 710	50 024
	Administration	1 250	1 711
	Korttidsinventarier	0	28 334
	Konsultarvode	22 241	5 036
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		103 108	108 680

d

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	145 451	145 451
	Förbättringar	40 752	40 752
		186 203	186 203

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 539 190	13 539 190
	Utgående anskaffningsvärde	13 539 190	13 539 190
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 039 647	-2 853 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 203	-186 203
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 225 850	-3 039 647
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 313 341	10 499 543
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 824 184	2 824 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 729 000	4 729 000
	Taxeringsvärde mark	4 572 000	4 572 000
		9 301 000	9 301 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 301 000	9 301 000
		9 301 000	9 301 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	7 974	7 974
	Skattefordran	16 884	17 170
	Klientmedel hos SBC	539 029	786 568
		563 887	811 712

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	287 274	338 368
	Reservering enligt stadgar	161 141	154 719
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 000	-205 813
	Vid årets slut	371 415	287 274

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,750 %	300 000	300 000	2019-01-18
Handelsbanken	1,650 %	117 592	128 528	2019-01-03
Handelsbanken	1,650 %	2 500 000	2 500 000	2019-01-03
Summa skulder till kreditinstitut		2 917 592	2 928 528	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 917 592	-10 936	
		0	2 917 592	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 862 912 kr.

Not 10 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 600 000	3 600 000

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	11 488	11 651
Avgifter och hyror	51 010	36 389
	62 498	48 040

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

d

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 27/5 2019



Sonia Lovisa Abelin
Ledamot



Mattias Sven Bergstrand
Ledamot



Anna Sofia Lönning
Ledamot



Amina Sofia Malnkvist Garba
Ledamot



Tim Alexander Mattisson
Ledamot



Alexander Eric Michael Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergielund 4, org.nr 769608-4016.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergielund 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergielund 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 juni 2019



Carina Toresson