

# Årsredovisning 2019

Bostadsföreningen Bergseken

Org.nr 769612 – 7526

Räkenskapsåret  
2019-01-01

Styrelsen för Brf Bergseken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Bergseken bildades på ett möte med de boende 2005-05-18 och registrerades hos Bolagsverket 2005-07-01. Inför köp av fastigheten Epigrammet 2 från dåvarande ägare, Solna-Sundbybergs Brandförsvarsförbund samt Solna stad, registrerades den ekonomiska planen 2008-12-17. Föreningen skrev avtal med Svenska Ombildningsgruppen att sköta förhandlingar samt löpande arbete under köpprocessen. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-23.

Föreningen förvärvade fastigheten 2008-12-30 med tillträdesdag 2009-01-07.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) och beskattas som en sådan. Föreningen har nio medlemmar.

#### Styrelsen

Föreningen har under året haft en styrelser som valdes på den ordinarie föreningsstämma 2019-04-03.

Anita Paradell	ledamot
Kent Olivelöf	ledamot
Jonas Nygård	ledamot
Maud Zeilitz	suppleant

Styrelsen har bestått av tre ordinarie ledarmöten och en mer aktiv suppleant.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden (inkl. det konstituerande mötet) samt mejl -och telefonkontakter.

Styrelsearvoden avseende 2019 om totalt 9 000 SEK har avstått av styrelsen och är ej utbetalda.

#### Revisor

Föreningens revisor har varit:

Shabnam Shahedi      Ordinarie revisor, lekmannarevisor

#### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Åke Gille

### Fakta om fastigheten

Fastigheten uppfördes 1957 som tjänstebostäder för anställda vid Solna-Sundbybergs brandkår. Den ligger i ett område av sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö, enligt Solna stads översiktsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna hos Söderberg och Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, samt styrelseansvarsförsäkring

Fastighetens värdeår är 2006.

I fastigheten finns för närvarande tio lägenheter. Bostadsytan är 755 kvm där samtliga utom en lägenheter är upplåtna med bostadsrätt:

Antal	Lägenhetsyta	Andelstal	Andelstal	Andelstal
1 st	136 kvm	0,184		
2 st	88 kvm	1 st 0,118	1 st 0,115	
5 st	76 kvm	2st 0,101	2 st 0,100	1 st 0,099
1 st	63 kvm	0,084		
1 st	14 kvm	Gästlägenhet		

Förutom bostadsytan finns i fastigheten ett gästlägen på ca 14 kvm samt en källare på ca 150 kvm.

Gemensamma utrymmen: Tvättstuga med två maskiner samt torktumlare och torkskåp. På husets tak finns utrymme för utevistelse. På husets bakgård finns en trädäckad uteplats med tyg tak samt en gasolgrill och utemöbler.

På gården finns parkeringsplats att hyra för varje medlem samt en gästparkering.

Fastigheten har kontrollerats avseende radon (år 2006) och PCB (år 2008) och alla värden är godkända.

OVK utfördes år 2015 med godkända värden.

Uppvärmning sker genom bergvärme.

### Försäljning och köp av lägenheter

Under året 2019 har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningens policy vid överlåtelse är att köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 1 200 kr, Vid omläggning av pantbrev debiteras 450 kr per omläggning.

## Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året har löpande reparationer uppgått till totalt 103 825 kr (föregående år 63 239).

Det avser:

Reparation och byte av, fönster i källaren samt trapphus

Byte av yttre källardörr till en säkerhetsklassad dörr

Målning av inre källartrapp

Översyn och ommålning av tak över entrén

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av medlemmar i föreningen.

Fastighetsskötsel sker till stor del av medlemmarna själva och kompletteras av kända entreprenörfirmor.

Städning av trapphus och källare sköts under hela året av entreprenörer med F-skattesedel.

oktober – mars 1 ggn i. veckan

april – maj samt augusti – september varannan vecka

Juni – juli en gång i månaden

Gräsklippning och snöskottning har utförts på frivillig basis av medlemmarna enligt fastställt schema.

Fastigheten har avtal med COM Hem

Information till medlemmar sker skriftligt via ”EKLÖVET” som skickas ut per mail, samt via föreningens hemsida <http://bergseken.bostadsraterna.se/>

## FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhålls- och investeringsplanen.

UNDERHÅLLSPLAN Underhållsplanen anger det planerade underhåll som föreningen tänker genomföra under de kommande åren.

Till det planerade underhållet genomförs årligen avsättning till föreningens underhållsfond.

Underhållsplanen innehåller planerat underhåll uppgående till 100 000 kr. Nedan framgår de enskilt största posterna.

Komponent	Specifikation	Åtgärd	Senaste underhåll	Planerad tid för ny åtgärd
Fasader	Balkonger	Renovering	1998	
	Fönster	Byte av fönster	1998	
	Fastighetssockel	Målning	2018	
	Uteplats trädgård	Grill/trädäck	2019	
	Uteplats Tak	Utgång för sotare	2019	

Tak	Plåttak	Översyn med åtgärder, årligt återkommande	2019		
	Stuprör	Montering stuprörsvärme	2017		
	Plåttak entré	Borttagning av färg samt ommålning	2019		
	Tilläggsisolering	Krypvind	2010		
Trapphus	Våningsplan inkl. Entréplan	Målning 100 %	2013	2023	
	Trappbelysning	Byte till sensorbelysning	2010		
	Säkerhetsdörrar	Byte av dörrar	2009		
	Fönster	Renovering av fönster trapphus	2019		
	Hiss	Nya dörrstängare renovering av låslina	2013		
	Glas i entréplan	Renovering och målning	2016		
Ventilation	Fastighet	OVK Besiktning	2015	2021	
	Skorsten	Sotning	2019	2023	
		Inst. av rökgasfläktar samt renovering av rökkanaler	2013		
Bergvärme	Fastighet	Installation	2012	2032	
Källare	Fastighet	Ommålning	2009	2020	
	Tvättstuga	Fönster	2019		
	Tvättstuga	Torktumlare	2010		
	Tvättstuga	Tvättmaskin			
	Tvättstuga	Torkskåp	2012		
	Tvättstuga	Mangel	2018		
	Inre trapp	Ommålning	2019		
	Yttre källardörr	Byte till säkerhetsklassad dörr	2019		
Övrigt	Stammar	Byte av avloppsstammar	2009		
		Översyn av avloppsstamar ink. spolning		2025	
	Renovering av Gästlägenhet	Målning av väggar och byte av golv,			
		Installation av Trinetkök		2020	
		Byte till säkerhetsdörr			
		Installation av COM Hem			

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultat efter finansiella poster	-99	-37	-47	-34	-65
Balansomslutning	10 022	10 219	10 257	10 307	10 298
Eget kapital	6 170	6 269	6 306	6 352	6 387

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-1 697 679
Årets förlust	- 108 916
	-1 806 595

behandlas så att i ny räkning överförs -1 806 595

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning		457 548	463 548
Övriga rörelseintäkter		1 200	-
		<b>458 748</b>	<b>463 548</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-392 252	-335 082
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3-5	-111 368	-111 368
		<b>-503 620</b>	<b>-446 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-44 872</b>	<b>17 098</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 044	-54 237
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 916</b>	<b>-37 139</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 916</b>	<b>-47 139</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3-4	9 765 948	9 977 316
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		<b>9 765 948</b>	<b>9 977 316</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 765 948</b>	<b>9 977 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>		256 913	341 208
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>256 913</b>	<b>341 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 022 861</b>	<b>10 218 524</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		7 866 230	7 866 230
Fond för yttre underhåll		110 000	100 000
		<b>7 976 230</b>	<b>7 966 230</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 697 679	-1 650 540
Årets resultat		-108 916	-47 139
		<b>-1 806 595</b>	<b>-1 697 679</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 169 635</b>	<b>6 268 551</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Skulder till kreditinstitut		3 800 000	3 900 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 226	49 973
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>10 022 861</b>	<b>10 218 524</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		3 800 000	3 900 000
		<b>3 800 000</b>	<b>3 900 000</b>
<i><b>Övriga ställda panter och säkerheter</b></i>			
Solna Epigrammet 2		3 800 000	3 900 000
		<b>3 800 000</b>	<b>3 900 000</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper Not 1

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras för fond för yttre underhåll med 10 000 kr per år. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning	2019	2018
Byggnad	1,0 %	1,0 %
Markanläggningar	5,0 %	5,0 %
Byggnadsinventarier	20,0 %	20,0 %

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Trappstädning	36 300	32 791
El för belysning	57 500	44 755
Värme	102 798	99 340
TV, bredband och telefon	6 375	6 235
Vatten och avlopp	16 543	14 279
Sophämtning	13 785	12 583
Reparation och underhåll fastighet	103 825	63 239
Fastighetsskatt	11 961	11 535
Försäkringspremier	18 110	17 498
Förbrukningsinventarier	0	16 405
Förbrukningsmaterial	7 184	7 351
Representation avdragsgill	2 761	1 313
Redovisningstjänster	0	1 188
Trädgårdsskötsel	8 770	0
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	0	0
Advokat och rättegångskostnader	0	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Föreningsavgifter	3 910	3 760
Övriga externa kostnader	1 980	2 360
<b>Summa</b>	<b>392 252</b>	<b>335 082</b>

<b>Not 3 Byggnader och Mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 984 028	10 984 028
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 984 028</b>	<b>10 984 028</b>
Ingående avskrivningar	-1 123 296	-1 013 456
Årets avskrivningar	- 109 840	- 109 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 1 233 136</b>	<b>- 1 123 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 750 892</b>	<b>9 860 732</b>
<b>Taxerat fastighetsinnehav totalt</b>	<b>16 200 000</b>	<b>16 200 000</b>

<b>Not 4 Markanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	30 556	30 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 556</b>	<b>30 556</b>
Ingående avskrivningar	- 13 982	-12 454
Årets avskrivningar	- 1 528	- 1 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 15 510</b>	<b>- 13 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 046</b>	<b>16 584</b>

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	102 875	102 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 875</b>	<b>102 875</b>
Ingående avskrivningar	- 102 875	- 102 875
Årets avskrivningar	- 0	- 0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 875</b>	<b>- 102 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	7 866 230	100 000	-1 650 540	-47 139
Disposition av föregående års resultat:			-47 139	47 139
Årets resultat		10 000		- 108 916
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 866 230</b>	<b>110 000</b>	<b>-1 697 679</b>	<b>- 108 916</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ing skuld 2019-01-01</b>	<b>Årets amortering</b>	<b>Utg. Skuld 2019-12-31</b>
Swedbank	1,410	2020-08-25	2 800 000	0	2 800 000
	1,410	2020-08-25	900 000	0	900 000
Swedbank	1,395	rörlig	200 000	-100 000	100 000
<b>Summor</b>			<b>3 900 000</b>		<b>3 800 000</b>

Solna den 2020-02-17



Anita Paradell  
Ordförande



Kent Olivelöf  
Ekonomiansvarig



Jonas Nygård  
Styrelseledamot

### Revisorpåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-10.



Shabnam Shahedi  
Lekmannarevisor

# Revisionsberättelse.

**Brf Bergseken**  
**Org.nr 769612-7526**

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Bergseken för år 2019. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som grund för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot 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 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 10 Februari 2020



**Shabnam Shahedi**  
**Lekmannarevisor**