

BRF BERGSUND 40

ÅRSREDOVISNING 2018



Årsredovisning

Brf Bergsund nr 40 i Stockholm

769604-6114

Styrelsen för Brf Bergsund nr 40 i Stockholm får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Bergsund 40 i Stockholms kommun.

Byggnaden omfattar:

Bostadsrätter	39 st.	2 656 kvm
Hysesrätter	3 st.	167 kvm
Lokaler	3 st.	342 kvm

Föreningens fastighet uppfördes 1931. Värdeår är 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen omfattar styrelseansvar.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Karin Sjögren Märklund, ordförande

Björn Eklundh, ledamot

Anette Näs, ledamot

Lo Nylén, ledamot

Jim Engman, ledamot

Johan Wagman, suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten

Revisor

Carina Toresson, Revisor Toresson Revision

Camilla Lindstaf, Revisorssuppleant Toresson Revision

Valberedning

I valberedningen har ingått

Sofia Höijer

Ulf Häger

Lars-Christer Hydén

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018 på Café Vurma.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Brf Partner AB.

Långsiktigt fastighetsunderhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

d

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny ventilationsfläkt
- OVK-besiktning med godkänt protokoll
- Nytt grovsoprum
- Målning källare
- Putsning och färgning sockel
- Upprustning undercentral
- Mindre takreparation samt montering s.k. taksäkerhet

Planerat underhåll 2019

- Målning av trapphusets entréplan
- Högttrycksspolning köksstammar
- Byte torktumlare

Tidigare genomförda underhållsåtgärder

- 2017 Byte av va-stammar i källarplan, nytt låssystem
- 2016 Byte dörr- och fönsterpartier plan 0-5
Renovering lokal gatuplan
- 2015 Byte värmexlare i undercentral
Mindre fasadarbete
Renovering av spill- och dagvattenledning
Renovering fönster och fönsterparti entréplan
Byte av rökgasfläktar
- 2014 Byte dörr- och fönsterpartier plan 6
- 2013 Montering snörasskydd och el-slingor i stuprännor
- 2011 Byte takplåt mot gården
- 2010 Byte värmepump
- 2004 Renovering hiss
Renovering samtliga balkonger
- 1987 Byte va-stammar och el-stigare

d

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 037	1 970	2 372	1 979	1 932
Resultat efter finansiella poster	-1 070	70	-2 087	-540	-801
Soliditet %	78	80	80	83	84

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 370 689	6 129 420	500 000	-4 397 270	69 624
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				69 624	-69 624
Avsättning fond för yttre UH			500 000	-500 000	
Årets resultat					-1 070 493
Belopp vid årets utgång	44 370 689	6 129 420	1 000 000	-4 827 646	-1 070 493

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 827 646
Årets resultat	-1 070 493
<i>Summa</i>	<i>-5 898 139</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-6 398 139
<i>Summa</i>	<i>-5 898 139</i>

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

0

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 037 249	1 970 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 037 249	1 970 292
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 656 974	-1 515 284
Övriga externa kostnader	4	-72 718	-27 452
Avskrivningar		-207 700	-207 700
Summa rörelsekostnader		-2 937 392	-1 750 436
Rörelseresultat		-900 143	219 856
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 350	-150 232
Summa finansiella poster		-170 350	-150 232
Resultat efter finansiella poster		-1 070 493	69 624
Resultat före skatt		-1 070 493	69 624
Årets resultat		-1 070 493	69 624

d

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 416 845	57 624 545
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 416 845	57 624 545
Summa anläggningstillgångar		57 416 845	57 624 545
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter		2 800	2 800
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 194	1 959
Övriga fordringar		13 601	135 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 061	32 493
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 856	169 796
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		855 863	650 025
<i>Summa kassa och bank</i>		855 863	650 025
Summa omsättningstillgångar		905 519	822 621
SUMMA TILLGÅNGAR		58 322 364	58 447 166

d

	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	50 500 109	50 500 109	
Fond för yttre underhåll	1 000 000	500 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>51 500 109</i>	<i>51 000 109</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-4 827 646	-4 397 270	
Årets resultat	-1 070 493	69 624	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 898 139</i>	<i>-4 327 646</i>	
Summa eget kapital	45 601 970	46 672 463	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 775 038	11 075 192
Övriga skulder		194 438	194 438
Summa långfristiga skulder		11 969 476	11 269 630
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	8 061
Övriga skulder		34 287	26 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	716 631	470 054
Summa kortfristiga skulder		750 918	505 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 322 364	58 447 166

d

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,5	200

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 093 500	1 093 500
Hyror	880 549	865 189
Övriga intäkter	63 201	11 603
Summa	2 037 250	1 970 292

Not 3 Driftkostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel och lokalvård	8 276	81 876
Reparationer	464 381	358 696
El	76 569	73 802
Värme	396 575	397 427
Vatten	81 160	45 947
Sophantering	129 615	94 407
Försäkring	40 366	28 833
Kabel-TV och bredband	73 980	15 296
Fastighetsskatt	123 011	112 135
Förvaltningsarvoden	287 446	171 804
Planerat underhåll	975 595	129 472
Övriga driftkostnader	–	5 588
Summa	2 656 974	1 515 283

d

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 378	1 848
	Administrationskostnader	11 785	14 553
	Juristarvode	–	11 050
	Revisionsarvoden	13 750	–
	Konsultarvoden	34 805	–
	Summa	72 718	27 451

Not 5	Byggnader och mark	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	41 540 060	41 540 060
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	41 540 060	41 540 060
	Ingående avskrivningar	-3 463 780	-3 256 080
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-207 700	-207 700
	Utgående avskrivningar	-3 671 480	-3 463 780
	Ingående anskaffningsvärden, mark	19 548 265	19 548 265
	Utgående anskaffningsvärden, mark	19 548 265	19 548 265
	Redovisat värde	57 416 845	57 624 545
	Taxeringsvärden byggnader	33 518 000	33 518 000
	Taxeringsvärden mark	46 034 000	46 034 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
	Förutbetalda kostnader	31 061	32 493
	Summa	31 061	32 493

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2018	2017
	Stadshypotek, ränta 2,57%, villkorsändring 2019-06-30	180 000	180 000
	Stadshypotek, ränta 2,45%, villkorsändring 2019-09-01	2 576 422	2 576 422
	Stadshypotek, ränta 1,45%, villkorsändring 2019-03-01	1 717 616	1 717 616
	Stadshypotek slutbetalda lån	–	6 601 154
	SEB, ränta 0,89%, villkorsändring 2020-09-28	700 000	–
	SEB, ränta 0,89%, villkorsändring 2020-10-28	820 000	–
	SEB, ränta 0,88%, villkorsändring 2019-11-28	5 781 000	–
	Summa	11 775 038	11 075 192

5

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
	Upplupna räntekostnader	10 714	12 534
	Förutbetalda hyror och avgifter	187 569	181 695
	Övriga upplupna kostnader	518 348	275 825
	Summa	716 631	470 054

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 9	Eventualförpliktelser	2018	2017
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 10	Ställda säkerheter	2018	2017
	Fastighetsinteckningar	26 762 000	26 762 000
	Summa ställda säkerheter	26 762 000	26 762 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-03


Karin Sjögren Märklund


Björn Eklundh


Anette Näs


Lo Nylén


Jim Engman

Min revisionsberättelse har lämnats 9/4 - 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsund nr 40 i Stockholm, org.nr 769604-6114.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergsund nr 40 i Stockholm 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 Bergsund nr 40 i Stockholm 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.

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 9 april 2019



Carina Toresson



BRFPARTNERAB

FASTIGHETSFÖRVALTNING

www.brfpartner.se

info@brfpartner.se

Tel: 08-22 00 30