

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	5
-balansräkning	6
-noter	8
-underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Berga 6:672, Österåkers kommun
Bergavägen 25 A, B, C, D, E, F, G
184 30 ÅKERSBERGA

Fastigheten byggdes i två etapper:

Etapp 1 består av 46 lägenheter med underliggande garage.

Etapp 2 består av 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning Etapp 1: 15 st 2 rok, 15 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 6 rok

Lägenhetsfördelning Etapp 2: 6 st 2 rok, 18 st 3 rok

Total markareal enligt taxeringsbeskedet 2016 var 4 575 kvm.

Fr o m 2018 korrigerades markarealen till 5025 kvm. Enligt ekonomisk plan utgör 4 995 kvm lägenhetsyta (BOA). Ca 1 280 kvm utgör garage.

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Fr.o.m. år 16 betalas hel avgift enligt gällande regler.

Taxeringsvärdet gällande garage höjdes 2019 från 3 583 000 till 3 896 000.

Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde, 3 896 000 x 1 % = 38 960 kr

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Österåkers kommun

Styrelse

Bengt Svensson	ordförande
Camilla Haver	ledamot
Birgitta Kristell	ledamot
Lars-Erik Wahlberg	ledamot
Roger Sjölin	ledamot

Suppleanter

Ulrika Falk	suppleant
Emil Gerdin	suppleant

Revisor

Tomas Randér	Retora Revision & Rådgivning AB
--------------	---------------------------------

Revisorssuppleant

Malena Wegin	Retora Revision & Rådgivning AB
--------------	---------------------------------

Valberedning

Lars Blom	Sammanställande
Pia Serninger	

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har under perioden arbetat med flera förenings- och fastighetsfrågor samt avhållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Österåkers kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Svefab AB.

Under året har en extra amortering av föreningens lån om 500.000 kronor utöver planmässig amortering genomförts.

Justeringsarbeten efter den 2-åriga garantibesiktningen för etapp två har genomförts. Visst arbete i gemensamma utrymmen och utvändigt återstår.

Ventilationen i garaget har byggts eftersom den ursprungliga installationen inte godkändes vid besiktning då den inte uppfyllde fastställda krav. MBA har stått för kostnaderna.

En brandskyddsbesiktning har genomförts, vissa åtgärder kommer att genomföras.

Utomhusanläggningen har under 2019 överlämnats i sin helhet från MBA till föreningens ansvar.

Filter har inköpts och fördelats till samtliga lägenheters radiatorer.

Vår gästlägenhet har under året varit något högre utnyttjad än tidigare år.

Vår websida www.brfbergabagen.se har etablerats och uppdaterats kontinuerligt.

I samband med detta har föreningens arkiv (protokoll, avtal, ritningar mm) upprättats och även i allt väsentligt digitaliserats och lagts upp på föreningens hemsida. Tillgången till dessa dokument styrs utifrån om man tillhör styrelsen eller är vanlig medlem eller utomstående. (behörighetssystem).

Nya avtal har tecknats inom följande områden:

- Bredband med IP Österåker
- TV med AB Sappa. Nya HD-boxar har distribuerats till samtliga lägenheter.
I samband med att ovanstående två avtal tecknades samordnades våra 2 byggnader (etapp1 och etapp2) till att endast använda Österåkers stadsnät som fiberleverantör.
- Trappstädning med OJAs Fönsterputs & Städ AB
- Ekonomisk förvaltning med Canseko Förvaltning AB
- Trädgårdsskötsel med Primavera Trädgård
- Gräsmatteskötsel med B Hultgren

Medlemsinformation

Antalet lägenhetsöverlåtelse under året	5
Antalet medlemmar vid årets början:	99
Antal medlemmar som lämnat föreningen:	6
Antal tillkommande medlemmar:	7
Antal medlemmar vid årets slut:	100
Antal röstberättigade	1 per/lägenhet

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 135 695	4 122 456	2 053 014	0
Resultat efter finansiella poster	-1 385 385	-1 033 027	-228 081	0
Soliditet (%)	71	71	71	68
Årsavgifter per kvm boyta	720	720		
Lån per kvm boyta	13 377	13 577		
Kostnadsräntor per kvm boyta	198	190		
Operativt resultat	587 015	939 373	758 119	
Boyta 4 995 kvm				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	168 671 000	87 258	-315 339	-1 033 027	167 409 892
Vinst disposition			-1 033 027	1 033 027	
Avsättning till fond yttre underhåll		55 038	-55 038		
Årets resultat				-1 385 385	-1 385 385
Belopp vid årets utgång	168 671 000	142 296	-1 403 404	-1 385 385	166 024 507

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 403 404
Årets resultat	-1 385 385
	<u>-2 788 789</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	58 499
Balanseras i ny räkning	<u>-2 847 288</u>
	<u>-2 788 789</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 135 695	4 122 456
Summa rörelseintäkter		<u>4 135 695</u>	<u>4 122 456</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 186 345	-1 884 484
Övriga externa kostnader	4	-265 369	-265 579
Personalkostnader	5	-108 200	-82 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 972 400	-1 972 400
Summa rörelsekostnader		<u>-4 532 314</u>	<u>-4 204 510</u>
Rörelseresultat		-396 619	-82 054
Finansiella poster	7		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-988 766	-950 973
Summa finansiella poster		<u>-988 766</u>	<u>-950 973</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 385 385	-1 033 027
Resultat före skatt		-1 385 385	-1 033 027
Årets resultat		<u>-1 385 385</u>	<u>-1 033 027</u>

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8 232 806 000 234 778 400

Summa materiella anläggningstillgångar

232 806 000 234 778 400

Summa anläggningstillgångar

232 806 000 234 778 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 161 428

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 115 64 184

Summa kortfristiga fordringar

75 276 64 612

Kassa och bank

Kassa och bank

926 325 1 455 847

Summa kassa och bank

926 325 1 455 847

Summa omsättningstillgångar

1 001 601 1 520 459

SUMMA TILLGÅNGAR

233 807 601 236 298 859

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	168 671 000	168 671 000
Fond för yttre underhåll	142 296	87 258
Summa bundet eget kapital	168 813 296	168 758 258
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 403 404	-315 339
Årets resultat	-1 385 385	-1 033 027
Summa fritt eget kapital	-2 788 789	-1 348 366
Summa eget kapital	166 024 507	167 409 892
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 66 316 000	67 315 250
Summa långfristiga skulder	66 316 000	67 315 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 500 000	500 000
Leverantörsskulder	430 128	540 059
Skatteskulder	74 792	71 662
Övriga skulder	10 24 947	36 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 227	425 263
Summa kortfristiga skulder	1 467 094	1 573 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 807 601	236 298 859

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har lån som förfaller till betalning 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Föreningens avsättning till fond för yttre underhåll följer den ursprungliga avsättningsplanen enligt ekonomisk plan.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Pågående nyanläggningar kommer att skrivas av med en avskrivningstid på 120 år.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 596 928	3 596 928
Hysesintäkter garage, momspliktigt	247 104	241 616
Hysesintäkter P-platser ute moms fria	30 000	28 500
El	176 254	178 317
Varmvatten	75 168	71 692
Intäkter gästlägenheten	10 000	5 000
Övriga rörelseintäkter	241	403
	<u>4 135 695</u>	<u>4 122 456</u>

Forts. NOTER

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel Fastarvode	61 685	60 372
Övrigt underhåll	146 873	71 482
Trädgårdsskötsel	115 144	64 854
Serviceavtal	24 241	23 923
Serviceavtal hiss	0	4 757
Lås och portar	26 006	6 171
Städning	256 693	0
Reparationer hiss	7 396	20 403
El	310 732	315 654
Uppvärmning	549 837	584 405
Vatten	273 349	288 277
Sophämtning	154 191	135 677
Snöröjning	20 790	14 570
Fastighetsförsäkring	54 133	49 802
Kabel-tv	103 275	105 397
Internet	82 000	112 653
Övriga kostnader	0	26 087
	<u>2 186 345</u>	<u>1 884 484</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	38 960	35 832
Förbrukningsmaterial	10 140	10 759
Datakommunikation	4 379	4 369
Porttelefon	2 572	785
Revisionsarvoden	24 767	12 345
Förvaltningsarvode	140 536	141 407
Administrationskostnader	11 117	4 632
Besiktningar	25 286	48 317
Bankkostnader	7 612	7 133
	<u>265 369</u>	<u>265 579</u>

Not 5 Personal

Styrelsearvode	65 000	61 000
Extra arvode	33 375	0
Sociala kostnader	9 825	21 047
Summa	<u>108 200</u>	<u>82 047</u>

Forts. NOTER

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	1 972 400	1 972 400
	<u>1 972 400</u>	<u>1 972 400</u>

Not 7 Resultat från finansiella poster

Räntekostnader	988 161	950 973
Kostnadsränta skatteverket	605	0
	<u>988 766</u>	<u>950 973</u>

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 687 769	236 687 769
Utgående anskaffningsvärden	<u>236 687 769</u>	<u>236 687 769</u>
Ingående avskrivningar	-2 958 600	-986 200
Årets avskrivningar	-1 972 400	-1 972 400
Utgående avskrivningar	<u>-4 931 000</u>	<u>-2 958 600</u>
Mark	1 049 231	1 049 231
Redovisat värde	<u>232 806 000</u>	<u>234 778 400</u>

	2019	2018
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	13 828 000	12 626 000
Byggnader	72 896 000	61 383 000
	<u>86 724 000</u>	<u>74 009 000</u>
Taxeringsvärdena höjdes 2019		

Forts. NOTER
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	39788896480	0,69%	2020-04-14	16 116 500	0
Nordea	39788759912	1,40%	2021-03-12	17 066 500	100 000
Nordea	39788759920	1,70%	2022-03-11	17 066 500	100 000
Nordea	39788759939	2,08%	2023-04-04	16 566 500	300 000
				66 816 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 316 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 64 316 000

Not 10 Kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Kvarvarande skuld moms okt-dec	8 581	9 698
Personalens källskatt	10 470	9 600
Lagstadgade sociala avgifter	5 896	14 195
Diverse skulder	0	3 240
	24 947	36 733

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter


Fastighetsinteckningar 69 266 000 69 266 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

UNDERSKRIFTER


Åkersberga 2020- 04 - 21



Bengt Svensson



Camilla Haver



Birgitta Kristell



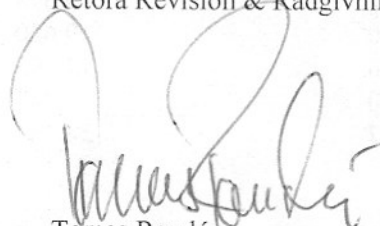
Lars-Erik Wahlberg



Roger Sjölin

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2020

Retora Revision & Rådgivning AB



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergabågen

Org.nr 769626-5748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergabågen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bergabågen för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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.

Täby den 22 april 2020



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR