



Årsredovisning 2018

Brf Bergsgruvan Större 33

Org. 769610-2768

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Timmermansgatan 38 B, 118 55 STOCKHOLM
bergsgruvanstorre33@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna med nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Bergsgruvan Större 33 i Stockholms kommun förvärvades 2004-09-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex plan plus källare på adress Timmermansgatan 38B, samt intilliggande tomtmark. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 471 kvm, varav 1 223 kvm utgör lägenhetsyta och 248 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
1 st 3,5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2009, vilken sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2017
Fasad	2016
Torkskåp	2015
Byte av värmeväxlare	2014
Genomförd obl. Ventilationskontroll	2014
Spolning av en av stammarna	2014
Renoverat vindslägenhet	2012-2013
Renoverat fönster och balkongdörrar i trapphus	2013
Renoverat plåttak	2013
Byte ventilationstrumma lokal (fasad)	2013
Byte korgvajer i hiss	2013
Byte styrdon värmeväxlare	2013
Renoverat gatufasad	2011
Stamspolat, grundstammar	2011
Termostatbyte och injustering	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-06-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades ursprungligen 2003-12-16 och justerades genom stämmobeslut 2009-12-18. Därefter har nya stadgar beslutats vid stämma 2017-04-24 och justerats genom stämmobeslut 2018-05-07. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

Den 30 september 2004 tillträdde föreningen sin fastighet. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robin Kihlblom	ledamot/ordf
Tommy Lagergren	ledamot
Oscar Scheja	ledamot
Johan Lovén	ledamot
Sören Lindegaard	ledamot
Linda Andersson	suppleant
Benny Levinsson	suppleant
Fatiha Ait Attaleb	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Katarina Fresk och Arash Rahimi, varav den förste är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat fiber till samtliga lägenheter och lokaler. Föreningen har också infört kompostering i det gemensamma soprummet. Under 2018 godkändes nya stadgar i föreningen med anledning av aktuella lagändringar. En arborist har beskurit träd i trädgården.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var en förlust. Förändringen beror främst högre intäkter.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på lägre räntenivåer och gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 45 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av fiber	35

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 620 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering trapphus	2019	400
Tak	2020	200
Ventilationskontroll	2020	20

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balkong-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 651 201	6 122 160	109 150	1 742 902	-3 943 609	-66 417	25 615 386
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond			16 800	123 912	-123 912		16 800
Ianspråktagande yttre fond							
Balanseras i ny räkning					-66 417	66 417	
Upplåtelser							
Kapitaltillskott							
Årets resultat						295 676	295 676
Belopp vid årets utgång	21 651 201	6 122 160	125 950	1 866 814	-4 133 938	295 676	25 927 862

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 488	1 469	1 502	1 469	1 403
Resultat efter finansiella poster, Kkr	296	-66	-664	126	160
Soliditet, %	72,7	72,29	71,18	72,86	72,66
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	755	751	755	755
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 903	7 940	7 978	8 016	8 053
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 164	18 164	18 164	18 164	18 164
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,61	2,01	2,45	2,32	2,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,1	27,8	27,7	27,70	27,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 133 939
Årets resultat	295 676
	<hr/>
	-3 838 263
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	123 912
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-3 962 175
	<hr/>
	-3 838 263

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 488 312	1 468 627
Övriga rörelseintäkter	3	269 280	300
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 757 592	1 468 927
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-865 973	-887 412
Övriga externa kostnader	5	-98 351	-106 861
Personalkostnader	6	-80 035	-81 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 521	-269 438
Summa rörelsens kostnader		-1 309 880	-1 344 746
Rörelseresultat		447 712	124 181
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-152 036	-190 598
Summa finansiella poster		-152 036	-190 598
Resultat efter finansiella poster		295 676	-66 417
Årets resultat		295 676	-66 417

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 740 303	33 992 264
Inventarier	8	49 688	57 442
Installationer	9	260 615	266 422
Summa materiella anläggningstillgångar		34 050 606	34 316 128
Summa anläggningstillgångar		34 050 606	34 316 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 028	6 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 910	56 163
Summa kortfristiga fordringar		60 938	62 404
Kassa och bank		1 551 963	1 056 236
Summa omsättningstillgångar		1 612 901	1 118 640
SUMMA TILLGÅNGAR		35 663 507	35 434 768



BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	27 773 361	27 773 361	
Balkongfond	125 950	109 150	
Yttre underhållsfond	1 866 814	1 742 902	
Summa bundet eget kapital	29 766 125	29 625 413	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 133 939	-3 943 609	
Årets resultat	295 676	-66 417	
Summa fritt eget kapital	-3 838 263	-4 010 026	
Summa eget kapital	25 927 862	25 615 387	
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	9 375 374	9 420 150	
Summa långfristiga skulder	9 375 374	9 420 150	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	44 776	44 776
Leverantörsskulder		48 912	88 910
Aktuell skatteskuld		5 331	13 297
Övriga skulder		-1 691	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	262 943	252 248
Summa kortfristiga skulder		360 271	399 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 663 507	35 434 768



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 712	124 181
Avskrivningar	265 521	269 438
Erlagd ränta	-152 036	-190 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 197	203 021
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	3 115
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 293	-20 463
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-39 998	79 270
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	4 797	14 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 703	279 791
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	16 800	16 800
Amortering långfristiga lån	-44 776	-44 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 976	-27 976
Förändring av likvida medel	495 727	251 815
Likvida medel vid årets början	1 056 236	804 422
Likvida medel vid årets slut	1 551 963	1 056 236



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Inventarier 10 %

Installationer 2-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not		2018	2017
Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter	900 552	900 552
	Hyresintäkter bostäder	52 428	52 428
	Hyresintäkter lokaler	396 827	390 225
	Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgifter	6 809	3 338
	Övriga intäkter	131 696	122 084
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 488 312	1 468 627
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Utdelning Brandkontoret	269 280	300
	Summa övriga rörelseintäkter	269 280	300
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	44 352	41 410
	Städ	39 855	29 167
	Reparation och underhåll	123 926	152 979
	Fastighetsel	46 663	36 913
	Fjärrvärme	251 301	281 265
	Vatten	58 351	55 518
	Sophämtning	45 470	51 262
	Kabel-TV	31 450	31 258
	Försäkring	27 434	31 439
	Fastighetsskatt	89 824	89 120
	Övriga driftkostnader	107 347	87 081
	Summa driftkostnader	865 973	887 412
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	72 996	77 710
	Övriga administrativa kostnader	24 909	29 151
	Övr försäljningskostnader	446	0
	Summa övriga externa kostnader	98 351	106 861
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Lön		1 000
	Styrelsearvoden	60 900	60 900
	Sociala kostnader	19 135	19 135
	Summa personalkostnader	80 035	81 035

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	35 850 210	35 850 210
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 850 210	35 850 210
	Ingående avskrivningar	-1 857 946	-1 605 986
	Årets avskrivningar	-251 961	-251 960
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 109 907	-1 857 946
	Utgående redovisat värde	33 740 303	33 992 264
	Redovisat värde byggnader	19 287 619	19 539 580
	Redovisat värde mark	14 452 684	14 452 684
	Summa redovisat värde	33 740 303	33 992 264
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	41 304 000 20 299 000	41 304 000 20 299 000
Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	223 956	223 956
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 956	223 956
	Ingående avskrivningar	-166 514	-154 844
	Årets avskrivningar	-7 753	-11 670
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 267	-166 514
	Utgående redovisat värde	49 688	57 442
Not 9	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	306 189	306 189
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 189	306 189
	Ingående avskrivningar	-39 766	-33 959
	Årets avskrivningar	-5 807	-5 807
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 573	-39 766
	Utgående redovisat värde	260 615	266 422
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	13 591	13 318
	Övriga förutbetalda kostnader	43 319	42 845
	Summa förutbetalda kostnader	56 910	56 163







NOTER

Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	44 776	44 776
Amortering inom 2 till 5 år	179 104	179 104
Amorteringsfritt	9 151 494	9 241 046
Summa långfristiga skulder	9 375 374	9 420 150

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek		1,70	44 776	4 197 650
Stadshypotek		1,25		2 070 000
Stadshypotek		1,54		1 400 000
Stadshypotek		1,54		1 752 500
Summa			44 776	9 420 150
Avgår kortfristig del				44 776
Summa långfristiga skulder				9 375 374

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta	3 885	4 269
Förutbetalda avgifter/hyror	197 546	195 899
Övriga upplupna driftkostnader	61 512	52 080
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 943	252 248

NOTER

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Stockholm 2019-04-26



Robin Kihlblom



Tommy Lagergren



Oscar Scheja



Sören Lindegaard



Johan Lovén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Deloitte

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

UTTALANDE FRÅN FÖRENINGSLEDNINGEN

Deloitte AB
Sara Andersson
Box 415
831 26 Östersund

2019-04-26

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för **Brf Bergsgruvan Större 33** för det räkenskapsår som avslutas den **2018-12-31** och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den **2018-12-31** samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild och har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

1. Vi har försett er med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper föreningsledningen, anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen och andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.

8. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
9. Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
10. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
11. Vi har upplyst er om samtliga kända och potentiella tvister och skadeståndskrav vars effekt bör tas hänsyn till vid upprättande av årsbokslutet och dessa har redovisats korrekt i årsbokslutet.
12. Vi har inga planer eller avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värderingen av balanspost eller i klassificeringen av skulder och tillgångar i årsredovisningen.
13. Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i Föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
14. Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser och har i årsredovisningen lämnat tilläggsupplysningar om alla garantier som har utfärdats till förmån för tredje man.
15. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
16. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

Med vänlig hälsning


TOMMY LAGERGREN


Robin Kinblom


JOHAN LOVÉN

Styrelseledamot


Sören Lindegård


Oskar Schejter