

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergkanten i Liljeholmen  
organisationsnummer 769630-7557

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet



om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergkanten i Liljeholmen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

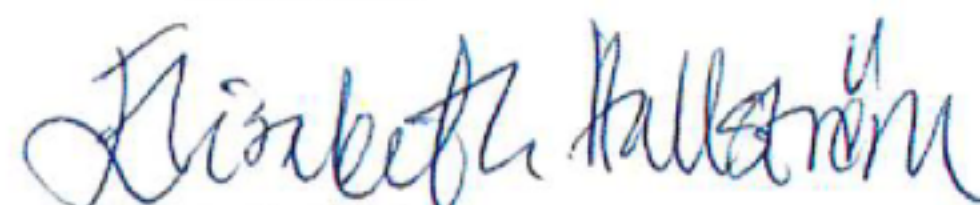
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 22 juni 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor



# Årsredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31  
Brf Bergkanten i Liljeholmen  
Org.nr 769630-7557

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Styrelsen för Brf Bergkanten i Liljeholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Årsredovisning Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Vinprovaren 1 och Druvmusten 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex - tio våningar med totalt 91 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 334 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 810 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och fastighet- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Väsentliga servitut

I föreningens fastigheter finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelbro, gång- och cykeltrafik, bibehållande av gatanläggning. Fastigheten Vinprovaren 1 belastas av servitut avseende kortläsare till förmån för fastigheten Ekfatet 3, Bergrumsgaraget. Fastigheten Druvmusten 1 belastas av nyttjanderätt för Stockholms Stad avseende allmän fordonstrafik respektive allmän gång- och cykeltrafik.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t.o.m.
Hägersten Liljeholmen sdn	Förskola	ja	753 kvm	28-12-31
Go Figure Sverige AB	Yogastudio	ja	57 kvm	20-04-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2017 erhållit 6 286 033 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning





av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 13 mars 2019 för Berghus 4 och t.o.m den 21 november 2019 för Berghus 3 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 680 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Fastigheten Vinprovaren 1 färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017. Fastigheten Druvmusten 1 färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Fr.o.m. den 1 januari 2020 förlängs avtalet med JM@Home i två år.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Fr.o.m. den 1 januari 2020 förlängs avtalet med JM@Home AB i två år.

##### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal för p-platser i Bergrumsgaraget. Avtalet gäller till den 9 november 2036.

*Handwritten signatures and initials:*  
A small blue mark resembling a checkmark or the letter 'a' is located at the top right.  
Below it, there are several blue ink signatures and initials, including a large, stylized signature and a smaller one with a circular flourish.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Föreningens ekonomi*

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 2 625 000 kronor (1 575 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 16 (tio) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att 4 (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nytt avtal avseende teknisk förvaltning har tecknats med JM@home och löper 2020-01-01 t.om. 2022-01-01.

Under året har Berghus 3 garantibesiktigats samt att styrelsen låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 142 st (140).

### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 maj 2019 haft följande sammansättning:

Lars Orrvik	Ledamot	Ordförande
Elina Gregor	Ledamot	
Lennart Nilsson	Ledamot	
Anders Lundqvist	Ledamot	
Carina Strömberg	Ledamot	
Per Lindqvist	Suppleant	
Tesad Alam	Suppleant	
Shirley Ström	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén, Andreas Ahlén, Sebastian Kall, Linda Hamidi och Ninos Ninos ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Deloitte AB Ordinarie

Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Deloitte AB Suppleant

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.





## Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	485	529
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2527</u>	<u>2454</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3012	2983
Årets amorteringar tkr	<u>-2 625</u>	<u>-1575</u>
Årets likvidöverskott tkr	387	1408

### Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	7536	7420
Resultat efter finansiella poster tkr	485	529
Soliditet %	79,86	79,23
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	80 432	80 820
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	15 993	16 407
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr	14 180	14 547
Genomsnittlig skuldränta %	1,30	1,30
Fastighetens belåningsgrad %	19,88	20,30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>			Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	210 169 000	198 706 000	47 627	79 166	528 774
Disposition av föregående års resultat			285 760	243 014	-528 774
Årets resultat					485 322
Belopp vid årets utgång	<b>210 169 00</b>	<b>198 706 00</b>	<b>333 387</b>	<b>322 180</b>	<b>485 322</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	322 180
Årets resultat	485 322

Totalt **807 502**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	285 760
Balanseras i ny räkning	521 742

Totalt **807 502**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

*i*  
*o*  
*PH*

**Resultaträkning**

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 535 759	7 420 433
Övriga rörelseintäkter	3	0	38 850
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>7 535 759</b>	<b>7 459 283</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 604 666	-2 863 422
Övriga externa kostnader	5	-430 288	-141 184
Personalkostnader	6	-152 324	-115 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 527 268	-2 454 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 714 546</b>	<b>-5 574 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 821 213</b>	<b>1 885 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 335 891	-1 356 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 335 891</b>	<b>-1 356 506</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>485 322</b>	<b>528 774</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>485 322</b>	<b>528 774</b>





**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**TILLGÅNGAR**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7, 14

509 406 646

511 916 464

Inventarier, verktyg och installationer

8

63 262

80 530

**Summa materiella anläggningstillgångar**
**509 469 726**
**511 996 994**
**Summa anläggningstillgångar**
**509 469 726**
**511 996 994**
**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1441

3 352

Övriga fordringar

9

87 396

8 079

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

194 583

458 431

**Summa kortfristiga fordringar**
**283 420**
**469 862**
*Kassa och bank*

Kassa och bank

3 761 471

4 408 379

**Summa kassa och bank**
**3 761 471**
**4 408 379**
**Summa omsättningstillgångar**
**4 044 891**
**4 878 241**
**SUMMA TILLGÅNGAR**
**513 514 617**
**516 875 235**




## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		408 875 000	408 875 000
Uppskrivningsfond		333 387	47 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>409 208 387</b>	<b>408 922 627</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		322 180	79 166
Årets resultat		485 322	528 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>807 502</b>	<b>607 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>410 015 889</b>	<b>409 530 567</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 14	74 400 000	101 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 400 000</b>	<b>101 300 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		26 900 000	2 625 000
Leverantörsskulder		109 576	0
Aktuell skatteskuld		451 210	569 540
Övriga skulder	12	247 958	2 023 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 389 984	826 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 098 728</b>	<b>6 044 668</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**513 514 617                      516 875 235**



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 15 år

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.





<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	4 068 046	4 066 545
Årsavgifter bredband	240 240	240 145
Årsavgifter varmvatten	118 085	165 845
Hysesintäkter lokaler	1 925 043	1 977 990
Fastighetsskatt	252 870	198 391
Hyra garage och p-platser	873 499	717 261
Övriga intäkter	20 177	42 857
Övernattnings-/gästlägenhet	37 800	11 399
<b>Summa</b>	<b>7 535 760</b>	<b>7 420 433</b>

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Markintrång	0	38 850
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>38 850</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Uppvärmning	467 191	523 028
El	312 176	251 051
Vatten	96 133	116 326
IT-Kommunikation & TV	240 190	242 403
Teknisk förvaltning	71 162	286 298
Sophantering	43 662	50 215
Fastighetsförsäkring	35 710	34 742
Fastighetsskatt	252 870	198 340
Parkeringsavtal garage	943 284	1 007 604
Reparation och underhåll	58 566	35 003
Övriga driftkostnader	83 722	118 412
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 604 666</b>	<b>2 863 422</b>






**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	93 363	90 402
Revisionsarvode	29 655	16 000
Bankkostnader	5 244	6 697
IT-tjänster	1 945	1 990
Mätningkostnader	23 929	0
Teknisk förvaltning	213 485	0
Övriga externa kostnader	62 667	26 095
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>430 288</b>	<b>141 184</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	120 792	82 701
Arbetsgivaravgifter	31 532	32 405
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>152 324</b>	<b>115 106</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>514 365 000</b>	<b>514 365 000</b>
Inköp	0	0
Omklassificering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>514 365 000</b>	<b>514 365 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 448 536</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 510 000	-2 448 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 958 536</b>	<b>-2 448 536</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>509 406 464</b>	<b>5 11 916 464</b>
Redovisat värde byggnader	290 045 800	292 555 800
Redovisat värde mark	219 360 664	219 360 664
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>509 406 464</b>	<b>511 916 464</b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	158 103 000	128 925 000
Taxeringsvärde mark	78 184 000	78 909 000
	<b>236 287 000</b>	<b>207 834 000</b>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	141 000 000	197 000 000
Lokal	17 103 000	8 195 000
	<b>158 103 000</b>	<b>205 195 00</b>



<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	86 285	77 598
Inköp	0	8 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>86 285</u>	<u>86 285</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 755	0
Årets avskrivningar	-17 268	-5 755
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>63 262</u>	<u>80 530</u>

<b>Not 9 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	36	8079
Övriga fordringar	87 360	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>87 396</u>	<u>8079</u>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna garageintäkter	0	63 045
Upplupen varmvattenintäkt	38 204	59 001
Förutbetald fastighetsförsäkring	52 193	32 514
Förutbetald IT-kommunikation & TV	99 206	39 020
Förutbetald parkeringsavtal garage	0	256 137
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 980	8 714
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>194 583</u>	<u>458 431</u>

<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld entreprenören	0	1 892 023
Skuld förvaltare	0	1 949
Övriga skulder	247 958	129 165
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>247 958</u>	<u>2 023 137</u>



### Not 12 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2020	Omförhandlas 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	0,68	2020-06-28	262 500	25 062 500	25 325 000
SEB	1,06	2021-06-28	525 000	0	25 325 000
SEB	1,51	2023-06-28	525 000	0	25 325 000
SEB	1,96	2025-06-28	525 000	0	25 325 000
<b>Summa</b>			<b>1 837 500</b>	<b>25 062 500</b>	<b>101 300 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>					<b>-26 900 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>					<b>74 400 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår inkl. kommande amorteringar under året på långfristiga skulder.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 074 954	160 008
Räntekostnader	0	343 896
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	122 221	90 803
Upplupen uppvärmning	58 209	86 294
Upplupen fastighetsel	23 812	34 202
Upplupet vatten	29 884	18 000
Revisionsarvode	20 000	16 000
Digitala tjänster	60 904	0
Teknisk förvaltning	0	71 162
Övriga upplupna kostnader	0	6 626
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 389 984</b>	<b>826 991</b>

Eftersom man alltid betalar alla avgifter i förskott innebär det att i december aviseras för hela kvartal 1. Intäkten bokas alltid upp i rätt månad, dvs januari på januari, februari på februari osv. Men eftersom avin förfaller månadsskiftet innan den månad den avser (januariavin förfaller sista december) så ska alla avier egentligen vara förutbetalda.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	105 500 000	105 500 000



Stockholm den 15/6 - 2020  
Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen



Lars Orrvik  
Ordförande



Elina Gregor  
Ledamot




Lennart Nilsson  
Ledamot



Anders Lundqvist  
Ledamot

Carina Strömberg  
Ledamot



PER LINDQVIST  
SUPPLEANT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/6 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

