

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergshamra gård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kerstin Ingegerd Björklund	Ledamot	
Robert Bertil Lagerström	Ledamot	
Natanael Bernt Jonas Lindqvist	Ledamot	
Anna-Karin Dagmar Sjöholm	Ledamot	
Sten Henrik Spovin	Ledamot	
Mattias Roger Strindberg	Ledamot	
Inga Christina Vongheer	Ledamot	Flyttar mars 2020
Per Anders Ahlinder	Suppleant	
Alexandra Fridman	Suppleant	Flyttar mars 2020
Jesus Manuel Orozco Aguilar	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft
Bengt Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Add&Subtract Revision AB
Add&Subtract Revision AB

Valberedning

Carl Ripa
Markus Östgård

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-14 med anledning av uppdaterad underhållsplan och uppföljning av motioner.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröet 9	2002	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 17 småhus.

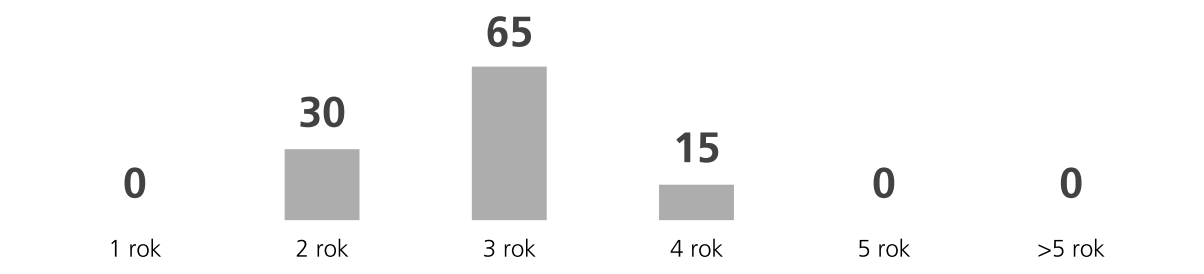
Värdeåret är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 192 m², varav 9 192 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	439 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Pingisrum och samlingslokal
Övrigt	Lokal för sammanträden
Tvättstugor	3 stycken
Övrigt	Verktogsförråd
Övrigt	Redskapsbod
Gästrum	Uthyres per dygn till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av samtliga tak på hus R3 och R11.	2019	
Helreovering, tvättstugor	2019	Tak, vägg o golv. Ca 40 kvm/st
Ventilation Förskola	2019	
Installation av solpaneler på hus R3 och R11	2019	
OVK	2019	
Spolning avloppsstammar	2019	
Renovering av vissa tak	2018	
Renovering av ventilation i hyreslokalen	2018	
Renovering av balkong PV 3	2018	
OVK Förskola	2017	
Upprustning efter behov i hyresrätter	2017	Renovering av kök i hyresrätter påbörjad
Kontroll av lägenhetsventilerna för värme och vatten	2017	
Utbyte av radiatorventiler	2016 - 2017	Sista kontroll februari 2017
Kontroll av gemensamma ventiler för vatten och värme	2016	
Oljning av trappor utomhus	2016	
Utomhusbelysning	2015	
Målning av fönsterbleck och takplåtar	2015	
Målning av fasader (trä)	2015	
Takpapp ovanför soprum och lokalen åtgärdat	2015	
Lekparken reoverad	2015	
Omdragning rör i undercentralen	2014	Bortkoppling från Fröet 2s tryckstegringspump och installation av eget vattenabonnemang för vår förening
Diverse markarbeten på asfalt och justering av brunnar	2014	
Åtgärder ventilation tvättstugorna	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	
Nya lekställningar i parken	2014	
Dränering utmed hus 31 för att ta hand om regnvatten från taket	2014	
Markarbeten (gräsmatta och marksten) i parken	2014	
Utvändig målning av fönster på Pipers väg 3	2014	
Radonmätning godkänd i samtliga lägenheter	2013 - 2014	Mätning av resterande lägenheter samt åtgärd
Installation av mätare för värmeförbrukning till PV3	2013	
OVK i förskolan och Pipers väg 3	2012	
Sotning	2012	
Nya källarförråd 22st	2012	
Renovering av badrum (5st) i de tre hyreslägenheterna	2012	
Nya låsbara termostat i soprum, förråd och tvättstugor	2012	
Nya miljövänliga och energisnåla lampor till gatubelysningen	2012 - 2013	
OVK radhusen	2012 - 2014	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takhuvar	2011	
Renovering av tak till entré PV3	2011	
Byte av flera takfläktar	2011 - 2014	
Rengöring av tak (borttagning av mossa)	2011	
Radonmätningar	2009 - 2010	I 3 lägenheter gjordes nya mätningar under vintern 2013-2014
Målning av fasader och trapphus	2005 - 2006	
Putsnings av fasad	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Staket mellan lägenheter	2020	
Tvättstugeutrustning	2021	
Fönster/dörrar till lägenheter	2022	
Fönster/dörrar villa	2024	
Belysning, armaturer	2025	
El, allmän	2025	
Dränering	2025	
Värmekulvert+VA	2025	
Lgh.el	2025	
Fasad	2025	
Tak	2025	2021-2025
Elanl.	2025	
Värmestamventiler	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Ice Pool AB
TV	Telenor
Distribution i fibernätet	Telenor

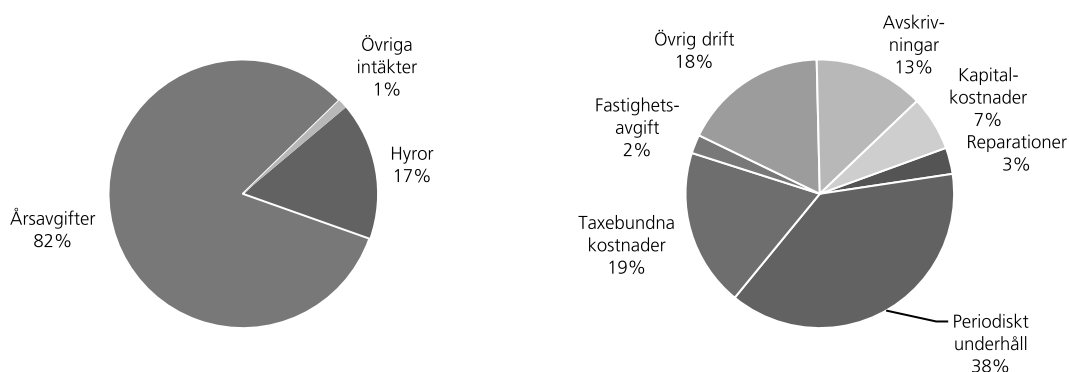
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 663 366	6 495 022
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 348 259	7 314 728
Finansiella intäkter	11 412	12 076
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 200
Ökning av kortfristiga skulder	306 119	0
	7 665 790	7 333 004
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 177 713	4 311 511
Finansiella kostnader	584 888	768 014
Ökning av materiella anläggningstillgångar	763 320	0
Ökning av kortfristiga fordringar	88 295	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 135
	8 614 216	6 164 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 714 940	7 663 366
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-948 426	1 168 344

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Solceller installerades 2019 på två tak och invigdes i februari.
- Elen används i tvättstugan PV167 och till förskolan.
- Vägboom vid Carl Malmstens väg installerades i februari.
- Föreningens trivselgrupp är under uppstart.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 107 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	677	661	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	410	403	391	393
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 696	5 696	5 808	5 870
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	128	145	128	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	42	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	84	110	144
Soliditet (%)	63	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 588	1 089	426	-179
Nettoomsättning (tkr)	7 343	7 302	7 117	7 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 192 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 547 413	0	0	84 547 413
Upplåtelseavgifter	2 137 097	0	0	2 137 097
Fond för yttre underhåll	3 314 161	584 000	-499 696	3 229 857
S:a bundet eget kapital	89 998 671	584 000	-499 696	89 914 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 937 805	-584 000	1 589 174	932 631
Årets resultat	-1 588 094	-1 588 094	-1 089 478	1 089 478
S:a fritt eget kapital	349 710	-2 172 094	499 696	2 022 109
S:a eget kapital	90 348 381	-1 588 094	0	91 936 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 588 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 521 805
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-584 000
summa balanserat resultat	349 711

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

3 314 161
3 663 872

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 343 128	7 301 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 131	12 781
Summa rörelseintäkter		7 348 259	7 314 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 459 425	-3 688 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 149	-310 711
Personalkostnader	Not 6	-259 139	-312 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 164	-1 157 801
Summa rörelsekostnader		-8 362 877	-5 469 312
RÖRELSERESULTAT		-1 014 618	1 845 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 412	12 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 888	-768 014
Summa finansiella poster		-573 476	-755 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 588 094	1 089 478
ÅRETS RESULTAT		-1 588 094	1 089 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	135 532 008	135 922 896
Maskiner	Not 9	48 748	79 704
Summa materiella anläggningstillgångar		135 580 756	136 002 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 585 756	136 007 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 318 415	4 397 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	142 500	0
Summa kortfristiga fordringar		3 460 915	4 397 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 656 875	3 579 924
Summa kassa och bank		3 656 875	3 579 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 117 790	7 977 921
SUMMA TILLGÅNGAR		142 703 546	143 985 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 684 510	86 684 510
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 314 161	3 229 857
Summa bundet eget kapital		89 998 671	89 914 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 937 805	932 631
Årets resultat		-1 588 094	1 089 478
Summa fritt eget kapital		349 710	2 022 109
SUMMA EGET KAPITAL		90 348 381	91 936 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 145 500	49 914 770
Summa långfristiga skulder		24 145 500	49 914 770
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 769 270	1 000 000
Leverantörsskulder		568 737	257 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	871 657	876 954
Summa kortfristiga skulder		28 209 664	2 134 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 703 546	143 985 521

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnad och förbättringar	100 år	100 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 049 956	6 049 956
Hyror bostäder	284 357	279 328
Hyror barnstuga	676 000	660 997
Hyror parkering	247 200	249 600
Hyror förråd	7 200	7 200
Bredbandsintäkter	8 100	8 100
Hysesrabatt	0	-12 750
Vattenintäkter	7 800	7 627
Gemensamhetslokal	19 640	14 200
Gästlägenhet	42 480	37 300
Öresutjämning	395	388
	7 343 128	7 301 947

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 131	12 781
	5 131	12 781

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 614	113 681
	Fastighetsskötsel beställning	6 275	20 721
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 015	0
	Snöröjning/sandning	145 290	155 870
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 500	125 499
	Myndighetstillsyn	17 500	0
	Gemensamma utrymmen	763	29 336
	Gård	24 969	31 979
	Serviceavtal	0	7 467
	Förbrukningsmateriel	17 168	17 134
	Fordon	228	1 234
		410 322	502 921
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	10 870	0
	Brf Lägenheter	0	8 775
	Förskola	0	21 193
	Tvättstuga	100 273	31 327
	Entré/trapphus	5 978	0
	Lås	0	8 413
	VVS	42 638	72 299
	Värmeanläggning/undercentral	9 413	0
	Ventilation	60 702	24 243
	Elinstallationer	7 331	2 438
	Bredband	0	19 756
	Tak	9 178	0
	Fönster	0	869
	Balkonger/altaner	0	1 178
	Mark/gård/utemiljö	0	27 421
	Skador/klotter/skadegörelse	32 964	31 574
	Vattenskada	3 142	57 351
		282 488	306 837
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	31 250
	Tvättstuga	203 877	0
	Entré/trapphus	85 093	0
	Installationer	309 375	25 679
	VVS	107 338	0
	Ventilation	293 356	161 175
	Bredband	0	12 500
	Tak	2 433 932	76 216
	Balkonger/altaner	0	155 963
	Mark/gård/utemiljö	0	49 413
		3 432 971	512 196
	Taxebundna kostnader		
	El	193 840	201 364
	Värme	1 175 516	1 328 318
	Vatten	147 774	157 747
	Sophämtning/renhållning	121 258	116 399
	Grovsopor	60 263	38 846
		1 698 651	1 842 674

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	180 473	127 093
	Bredband	249 480	249 657
		429 953	376 750
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	205 040	147 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 459 425	3 688 448
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 857	5 713
	Juridiska åtgärder	6 625	21 563
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	27 415	26 767
	Föreningskostnader	6 528	7 932
	Styrelseomkostnader	4 443	3 016
	Fritids- och trivselkostnader	21 690	11 902
	Förvaltningsarvode	176 260	170 889
	Administration	20 573	7 709
	Korttidsinventarier	0	1 990
	Konsultarvode	180 269	44 741
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	7 640
		459 149	310 711
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	173 300	188 600
	Löner	32 500	54 000
	Sociala kostnader	53 339	69 752
		259 139	312 352
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 029 276	1 029 276
	Förbättringar	124 933	76 967
	Maskiner	30 956	51 558
		1 185 164	1 157 801

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 867 941	150 867 941
	Nyanskaffningar	763 320	0
	Utgående anskaffningsvärde	151 631 261	150 867 941
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 945 045	-13 838 802
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 154 208	-1 106 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 099 253	-14 945 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 532 008	135 922 896
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 375 160	39 375 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	104 885 000	92 005 000
	Taxeringsvärde mark	97 480 000	68 552 000
		202 365 000	160 557 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 008 000	160 557 000
	Lokaler	5 357 000	0
		202 365 000	160 557 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	622 171	622 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	622 171	622 171
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-542 466	-490 908
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 956	-51 558
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-573 422	-542 466
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 748	79 704
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	122 594	122 594		
	Skattefordran	133 991	191 961		
	Klientmedel hos SBC	3 058 065	4 083 442		
	Fordringar kreditfakturor	3 765	0		
		3 318 415	4 397 997		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Snöröjning	142 500	0		
		142 500	0		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	3 229 857	3 573 494		
	Reservering enligt stadgar	584 000	584 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-499 696	-927 637		
	Vid årets slut	3 314 161	3 229 857		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,872 %	6 250 000	6 250 000	Rörligt
	Swedbank	0,839 %	8 719 270	8 719 270	Rörligt
	Swedbank	0,839 %	11 800 000	11 800 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,000 %	12 845 500	12 845 500	2021-09-01
	Handelsbanken	1,150 %	11 300 000	11 300 000	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		50 914 770	50 914 770	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 769 270	-1 000 000	
			24 145 500	49 914 770	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 914 770 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 905 000	87 905 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	111 800	106 000
	Sociala avgifter	35 100	33 305
	Ränta	26 940	59 111
	Avgifter och hyror	697 817	649 122
	Snöröjning/sandning	0	29 416
		871 657	876 954

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Planerade större underhållsarbeten under 2020 är staketen mellan uteplatserna.
- Översyn av tätskikt i badrummen.
- Utifrån underhållsplanen kommer renoveringar av tak vara de större underhållsarbetena på några års sikt.

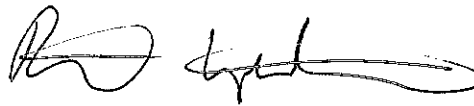
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

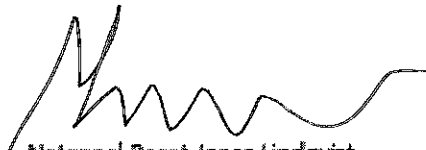
SOLNA den 4 / 5 2020



Kerstin Ingegerd Björklund
Ledamot



Robert Bertil Lagerström
Ledamot



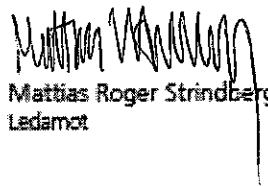
Natanael Bernt Jonas Lindqvist
Ledamot



Anna-Karin Dagmar Sjöholm
Ledamot



Sten Henrik Spovin
Ledamot



Mattias Roger Strindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergshamra Gård
Org.nr 769608-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Bergshamra Gård** 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, 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 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 **Bostadsrättsföreningen Bergshamra Gård** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-05-08



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 049 000	6 049 956	6 049 000
Hyror bostäder	284 000	284 357	279 000
Hyror barnstuga	675 000	676 000	676 000
Hyror parkering	244 000	247 200	241 000
Hyror förråd	7 000	7 200	7 000
Bredbandsintäkter	8 000	8 100	8 000
Vattenintäkter	7 000	7 800	7 600
Gemensamhetslokal	0	19 640	0
Gästlägenhet	15 000	42 480	15 000
Öresutjämnning	0	395	0
Övriga intäkter	0	5 131	0
	7 289 000	7 348 259	7 282 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-119 000	-116 614	-116 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 275	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-23 015	-9 000
Snöröjning/sandning	-140 000	-145 290	-130 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-58 500	-50 000
Myndighetstillsyn	0	-17 500	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-763	-8 000
Gård	-25 000	-24 969	-15 000
Serviceavtal	-8 000	0	-28 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-17 168	-25 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-228	-1 000
	-352 000	-410 322	-394 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-330 000
Hyseslägenheter	0	-10 870	0
Förskola	-70 000	0	0
Tvättstuga	0	-100 273	0
Entré/trapphus	0	-5 978	0
VVS	-50 000	-42 638	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 413	0
Ventilation	-400 000	-60 702	0
Elinstallationer	0	-7 331	0
Tak	-300 000	-9 178	-450 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-32 964	0
Vattenskada	0	-3 142	0
	-1 120 000	-282 488	-780 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-203 877	-450 000
Entré/trapphus	0	-85 093	0
Installationer	-200 000	-309 375	0
VVS	0	-107 338	0
Ventilation	0	-293 356	0
Tak	0	-2 433 932	-2 500 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	0	0
	-220 000	-3 432 971	-2 950 000

Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-193 840	-179 000
Värme	-1 382 000	-1 175 516	-1 226 000
Vatten	-158 000	-147 774	-388 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-121 258	-117 000
Grovsopor	-60 000	-60 263	-33 000
	-1 930 000	-1 698 651	-1 943 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-190 000	-180 473	-130 000
Bredband	-255 000	-249 480	-255 000
	-445 000	-429 953	-385 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-205 200	-205 040	-150 000
	-205 200	-205 040	-150 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 857	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-6 625	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-27 415	-27 300
Föreningskostnader	-8 000	-6 528	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 443	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-21 690	-13 000
Förvaltningsarvode	-181 000	-176 260	-175 000
Administration	-10 000	-20 573	-8 000
Konsultarvode	0	-180 269	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 790	-7 500
	-268 000	-459 149	-250 800
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-40 000	-32 500	-40 000
Styrelsearvode	-179 000	-168 300	-179 000
Övriga arvoden	-22 000	-5 000	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-53 339	-75 000
	-316 000	-259 139	-316 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 029 300	-1 029 276	-1 029 300
Förbättringar	-131 100	-124 933	-77 000
Maskiner	-52 000	-30 956	-30 900
	-1 212 400	-1 185 164	-1 137 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 068 600	-8 362 877	-8 306 000
RÖRELSERESULTAT	1 220 400	-1 014 618	-1 023 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	11 319	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Låneräntor	-527 000	-584 436	-850 000
Övriga räntekostnader	0	-452	0
	-527 000	-573 476	-850 000
RESULTAT	693 400	-1 588 094	-1 873 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722