

Årsredovisning för
Brf Bergsund 77
769603-7022

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Diamant	Ordförande
Flemming Bengtsson	Sekreterare
Monika Stridsman	Ledamot
Torbjörn Freudenthal	Ledamot
Tove Westling	Ledamot
Ulla Forsbeck Olsson	Ledamot
Niklas Jakobsson	Suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2020 mötts en gång i månaden, med undantag för juli månad. Dessutom har löpande ärenden hanterats genom tät e-postkontakt mellan ledamöterna. Sedan tidigare hanteras den ekonomiska förvaltningen av Fastighetsägarna.

Revisor

Revisor har varit Mikael Knutsson, och revisorssuppleant har varit Antonio da Silva, båda valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Maria Freudenthal Creutz.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum per capsulam 2020 - 05 - 27 . Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar. Under året har 2 st tillkommit och 2 st lämnat.

Extrastämma ägde rum 2020 - 10 - 12. En motion med förslaget att demontera handikaphissen i fastighetens entré hade inkommit. Extrastämman avsåg motionen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bergsund77 i Stockholms kommun med adress Bergsunds Strand 25. Fastigheten byggdes 1937, och bostadsrättsföreningen bildades år 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 39 lägenheter har 2 överlåtits under året. Föreningen upplåter 2 bostäder och 0 lokaler med hyresrätt. Total uppmätt kvadratmeteryta i fastigheten uppgår till 2 863 m², inklusive biarea, som trapphus mm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
37	lägenheter, bostadsrätt
2	lägenheter, hyresrätt

37+2=39 lägenheter

Boarean är 2 074+104 =2 178 m²

Lån per kvadratmeter: 7 064 000:-/2 178=3 243:-

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi**Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes inte under året. De två hyresrätterna hyror höjdes enligt index med drygt 3%.

Under 2021 inför föreningen en avgiftshöjning med 6% fr o m april 2021. Hyresrätternas hyror kommer att höjas enligt index.

Ombyggnad och underhåll**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Hissrenovering
2015	Takrenovering
2018	Fönsterrenovering fasad mot sjön
2018	Byte av undercentral
2019	Ny maskinpark i tvättstugan

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga saker utöver ovan nämnda har inträffat under 2020, se styrelseprotokoll för alla mindre saker som genomfört och beslutats.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 395	1 391	1 388	1 387
Resultat efter fin. poster (tkr)	310	246	-255	264
Soliditet (%)	75,3	74,7	74,5	74,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	20 110 371	-	1 837 882	-1 101 921	246 224	21 684 931
Resultatdisposition enl. föreningsstämman:						
- avsättn. till fond för yttre underhåll			206 823	-206 823		
- balanseras i ny räkning				246 224	-246 224	
Årets resultat					309 822	309 822
Belopp vid årets utgång	20 110 371	-	2 044 705	-1 062 520	309 822	21 994 753

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
- ansamlad förlust	-1 062 520
- årets vinst	309 822
Totalt	-752 698
behandlas så att	
- till fond för yttre underhåll avsättes	206 823
- i ny räkning balanseras	-959 521
Summa	-752 698

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 394 583	1 390 504
Övriga rörelseintäkter	3	5 263	8 118
Summa rörelseintäkter		1 399 846	1 398 622
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-786 278	-850 606
Övriga externa kostnader	5	-6 763	-2 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 255	-203 854
Summa rörelsekostnader		-992 296	-1 057 224
Rörelseresultat		407 550	341 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 777	-95 240
Summa finansiella poster		-97 728	-95 174
Resultat efter finansiella poster		309 822	246 224
Resultat före skatt		309 822	246 224
Årets resultat		309 822	246 224

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 429 530	27 587 894
Inventarier, maskiner och installationer	7	355 929	303 842
Summa materiella anläggningstillgångar		27 785 459	27 891 736
Summa anläggningstillgångar		27 785 459	27 891 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 416	7 426
Övriga fordringar		4 508	4 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 147	20 144
Summa kortfristiga fordringar		34 071	32 081
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 407 776	1 092 615
Summa kassa och bank		1 407 776	1 092 615
Summa omsättningstillgångar		1 441 847	1 124 696
SUMMA TILLGÅNGAR		29 227 306	29 016 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 702 746	20 702 746
Fond för yttre underhåll		2 044 705	1 837 882
Summa bundet eget kapital		22 747 451	22 540 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 062 520	-1 101 921
Årets resultat		309 822	246 224
Summa fritt eget kapital		-752 698	-855 697
Summa eget kapital		21 994 753	21 684 931
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	7 064 000	7 096 000
Summa långfristiga skulder		7 064 000	7 096 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 635	105 201
Skatteskulder		151	4 898
Övriga skulder		120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 647	125 282
Summa kortfristiga skulder		168 553	235 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 227 306	29 016 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Säkerhetsdörrar	2,0%	(2,0%)
Trapphus	2,0%	(2,0%)
Bredbandsinstallation	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 248 396	1 248 255
Hyror	146 187	142 249
	1 394 583	1 390 504

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	3 528	1 138
Pantsättningsavgift	946	2 326
Avgift för andrahanduthyrning	788	-
Övrigt	1	4 654
Summa	5 263	8 118

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	41 695	39 352
Städning	53 222	52 051
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 644	28 933
Trädgårdsskötsel	519	
Snöröjning	1 433	7 310
Reparationer	7 675	23 872
El	26 284	39 492
Uppvärmning	297 650	314 039
Vatten	53 782	50 091
Sophämtning	18 995	18 645
Försäkringspremie	54 357	48 849
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler		3 410
Övriga fastighetskostnader	2 999	5 669
Kabel-tv/Bredband/IT	88 688	87 900
Förvaltningsarvode ekonomi	56 622	56 456
Ekonomisk förvaltning hyroo utöver avtal	120	
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		6 063
Panter och överlåtelser	5 322	3 488
Övriga externa tjänster	11 111	9 906
	786 278	850 606
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	786 278	850 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 257	2 764
Konsultarvode	4 506	
Summa	6 763	2 764

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 929 733	11 929 733
-Ombyggnad	1 932 997	1 932 997
-Mark	15 183 300	15 183 300
	29 046 030	29 046 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 458 136	-1 299 772
-Årets avskrivning enligt plan	-158 364	-158 364
	-1 616 500	-1 458 136
Redovisat värde vid årets slut	27 429 530	27 587 894
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 600 000	21 802 000
Mark	47 000 000	47 139 000
	68 600 000	68 941 000
Bostäder	68 600 000	68 600 000
Lokaler	-	341 000
	68 600 000	68 941 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	565 847	530 969
-Nyanskaffningar under året	92 978	34 878
	658 825	565 847
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 005	-216 515
-Årets avskrivning enligt plan	-40 891	-45 490
	-302 896	-262 005
Redovisat värde vid årets slut	355 929	303 842

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 407 776	1 092 615
Summa	1 407 776	1 092 615

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,35%	3 200 000		3 200 000
Stadshypotek	rörlig 3 mån	1,31%	3 064 000	32 000	3 096 000
Stadshypotek	rörlig 3 mån	1,7%	800 000		800 000
			7 064 000		7 096 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 330 000	14 330 000
Summa ställda säkerheter	14 330 000	14 330 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Stockholm 2021-

.....
Anders Diamant

.....
Monika Stridsman

.....
Torbjörn Freudenthal

.....
Flemming Bengtsson

.....
Tove Westling

.....
Ulla Forsbeck Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 -

.....
Mikael Knutsson
Vald revisor