

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Bergslagen 24**

716460-1143

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvärvade fastigheten Bergslagen 24 med adress Upplandsgatan 11 den 1 februari 1998 för 10 500 000 kronor. Fastigheten består av två bostadshus med sammanlagt 20 lägenheter, 3 kontorslokaler och en mindre byggnad innehållande tvättstuga och förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tomten innehas med äganderätt.

#### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Ljungsten, ordförande

Ingela Boije af Gennäs

Jan Cedergren

Charlotte Tarschys

Greta Linander

Buster Boije af Gennäs, suppleant

Anders Nordberg, suppleant

#### Valberedning

I föreningens valberedning sitter Johan Anderek.

#### Revisor

Föreningens revisor är auktoriserad revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå AB.

#### Fastighet

Taxeringsvärde 44 627 000 kr varav mark 29 508 000 kr.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar försäkring mot ohyra, styrelsens ansvar samt rättsskydd.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen sköter större delen av administration och förvaltning. För löpande bokföring har Bokoredo anlitas och för tillsyn av värmeanläggningen anlitas Fastighetsägarföreningen två gånger per år.

Under första halvåret 2020 har fasadrenovering mot gatan påbörjats. Under februari har även stamspolning av avloppsledningarna i båda husen genomförts.

#### Medlemsinformation

Under 2019 har inga överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 289	1 056	1 288	1 247
Resultat efter finansiella poster	209	120	320	-29
Soliditet (%)	78,2	71,5	71,3	69,9
Årsavgifter/kvm bostadsyta	566	566	566	566
Årsavgifter/kvm lokalyta	4 020	2 717	4 003	3 753

Bostadsyta: 1 187 m2 och lokalyta: 154 m2.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 200	2 186	1 015	-870	120	11 651
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				120	-120	0
Avsättning yttre fond			98	-98		0
Årets resultat					209	209
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 200</b>	<b>2 186</b>	<b>1 113</b>	<b>-848</b>	<b>209</b>	<b>11 859</b>



### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-847 865
årets vinst	208 747
	<b>-639 118</b>
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	133 881
i ny räkning överföres	-772 999
	<b>-639 118</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 289 168	1 055 990
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 248
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 289 168</b>	<b>1 061 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-663 680	-566 874
Förvaltning och externa kostnader	5	-119 790	-93 142
Personalkostnader	6	-15 770	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 009	-253 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 052 249</b>	<b>-928 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236 919</b>	<b>132 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 172	-12 352
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 172</b>	<b>-12 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>208 747</b>	<b>120 091</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>208 747</b>	<b>120 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>208 747</b>	<b>120 091</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 713 700	8 798 750
Fastighetsförbättringar	8	5 052 237	5 220 196
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 765 937</b>	<b>14 018 946</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 765 937</b>	<b>14 018 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 968	10 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 000	68 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 968</b>	<b>78 872</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 326 093	2 196 721
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 326 093</b>	<b>2 196 721</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 404 061</b>	<b>2 275 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 169 998</b>	<b>16 294 539</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundinsatser		9 200 000	9 200 000
Upplåtelseinsatser		2 185 573	2 185 573
Fond för yttre underhåll		1 112 925	1 014 984
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 498 498</b>	<b>12 400 557</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-847 865	-870 015
Årets resultat		208 747	120 091
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-639 118</b>	<b>-749 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 859 380</b>	<b>11 650 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 980 355	4 307 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 980 355</b>	<b>4 307 411</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	5 941
Skatteskulder		147 020	65 210
Övriga skulder		48 004	48 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 239	217 341
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>330 263</b>	<b>336 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 169 998</b>	<b>16 294 539</b>

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%
Fastighetsförbättringar	2%
Värmepanna / ventilation	4%

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-670 041	-637 532
Årsavgifter lokaler	-619 110	-418 458
Övrigt	-17	0
	<b>-1 289 168</b>	<b>-1 055 990</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter, försäkringsersättningar	0	-5 248
	<b>0</b>	<b>-5 248</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Bredband	17 608	35 085
Reparationer	127 215	75 343
Renhållning och städning	26 132	27 600
Fjärrvärme	209 974	215 009
Vattenavgifter	28 055	41 171
Elavgifter	36 929	30 514
Försäkringar	40 140	33 929
Fastighetsavgift	146 580	65 210
Inköp tjänster, sv 25%	31 047	43 013
	<b>663 680</b>	<b>566 874</b>

*Handwritten signature*



### Not 5 Förvaltning och externa kostnader

	2019	2018
Övriga administrativa kostnader och förvaltningskostnader	119 790	93 142
	<b>119 790</b>	<b>93 142</b>

### Not 6 Styrelsearvoden

	2019	2018
Arvode	12 000	12 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 770	3 770
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>15 770</b>	<b>15 770</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 500 000	10 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 701 250	-1 616 200
Årets avskrivningar	-85 050	-85 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 786 300</b>	<b>-1 701 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 713 700</b>	<b>8 798 750</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 119 000	12 565 000
Taxeringsvärden mark	29 508 000	20 082 000
	<b>44 627 000</b>	<b>32 647 000</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 582 780	7 582 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 582 780</b>	<b>7 582 780</b>
Ingående avskrivningar	-2 362 584	-2 194 625
Årets avskrivningar	-167 959	-167 959
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 530 543</b>	<b>-2 362 584</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 052 237</b>	<b>5 220 196</b>



**Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nordea räntesats 0,850 %	1 327 105	1 382 661
Nordea räntesats 0,830 %	0	1 254 500
	1 653 250	1 670 250
	<b>2 980 355</b>	<b>4 307 411</b>

**Not 10 Förfallotider skulder till kreditinstitut**

Förfallotid skulder för föreningens banklån om 2 980 355 kronor.

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kortfristig del	72 556	
Efter ett år men inom fem år från balansdagen	290 224	342 224
Senare än fem år från balansdagen	2 617 575	3 965 187
	<b>2 980 355</b>	<b>4 307 411</b>

*410.*

**Not 11 Ställda säkerheter**

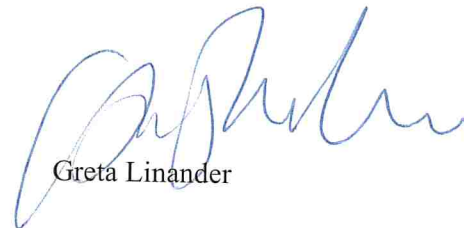
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 332 000	8 332 000
	<b>8 332 000</b>	<b>8 332 000</b>

Stockholm .....<sup>4</sup>/<sub>6</sub>.....-2020

  
Ingela Boije af Gennäs

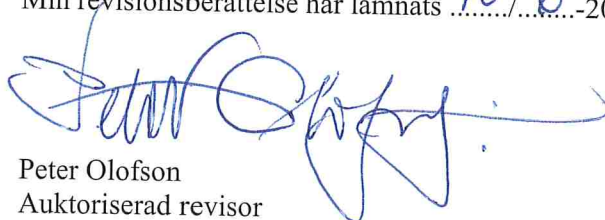
  
Jan Cedergren

  
Per Ljungsten

  
Greta Linander

  
Charlotte Tarschys

Min revisionsberättelse har lämnats .....<sup>10</sup>/<sub>6</sub>.....-2020

  
Peter Olofson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Bergslagen 24**  
Org.nr. 716460–1143

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 24 för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 31 december 2019 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 24 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust 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 revisionssed 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, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

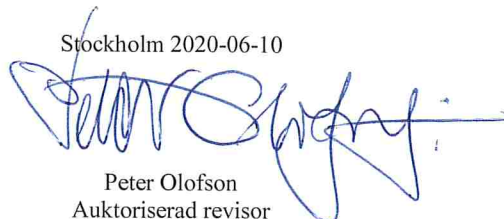
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-10



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor