

# Årsredovisning

2020

Brf Bergsundsgatan 12

Org nr 716416-3383

Styrelsen för Brf Bergsundsgatan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta föreningens hus i Stockholm och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

43 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1.669 kvm    Total lokalyta: 326 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	40	tills vidare
Kontor	60	tills vidare
Lager 2 tr ned	15	tills vidare
Dans	52	tills vidare
Bilverkstad	159	
Övernattningslägenhet	40	

Föreningens fastighet Skrovet 9 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-31 bestått av:

Ordinarie	Lars Häggquist	ordförande
	Alma Källén	ledamot
	Camilla Lind	ledamot
	Sofia Söderlund	ledamot
	Cecilia Nyqvist	

Suppleanter	Karl Lindstrand
	Johan Wik

	Tony Hultkvist	
Revisorer		
Ordinarie	Rävisor AB	Extern revisor
Valberedning	Niklas Bergstrand	
	Malin Geioronsson	

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

OVK-besiktning har skett 2016.

#### Reparationer och renoveringar under tidigare år

1997 Stambyte

1998 Målning av trapphus

1999 Byte av lås i fastigheten

2002 Målning av yttre fönster och dörrar

2003 Brandvarnare

2004 OVK-besiktning

2005 Takbesiktning

2006 Trä/glaspartierna i butikerna på framsidan bytes, trottoaren fick stenbeläggning och träd planterades. Radonmätning

2007 Ventilationssystemet rengjort

2010 OVK-besiktning

2012 Asfaltering av bakgård

2013 Renovering av samtliga fönster, byte av innerglas

2014 Byte av fjärrvärmecentral

2015/16 Hissrenovering. Renovering av tak och takterrass. Genomgång/justering av husets ventilation, inkl byte av takfläkt.

2016 Renovering av kungsbalkonger samt fasadens övre del. Översyn av element och handduktorkar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 31 614 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 642 727 kronor.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen genom Dirigo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 881	1 884	1 879	1 700
Resultat efter finansiella poster	-274	365	292	-27
Soliditet (%)	20	24	18	12

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

### Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Förändring eget kapital</b>					
Belopp vid årets ingång	1 208 183	2 238 467	1 266 400	-3 807 040	365 041
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			27 024	-27 024	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-365 041	-365 041
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-273 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 208 183</b>	<b>2 238 467</b>	<b>1 293 424</b>	<b>-3 469 023</b>	<b>-273 670</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 469 023
årets förlust	-273 670
	<b>-3 742 693</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	27 024
uttag från yttre reparationsfond	-642 727
i ny räkning överföres	-3 126 990
	<b>-3 742 693</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 880 949	1 883 625
Övriga rörelseintäkter		42 323	45 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 923 272</b>	<b>1 929 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 594 508	-1 035 037
Övriga externa kostnader	5	-120 222	-49 763
Personalkostnader	6	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 685	-374 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 155 126</b>	<b>-1 525 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-231 854</b>	<b>403 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 022	-39 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 816</b>	<b>-38 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 670</b>	<b>365 041</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-273 670</b>	<b>365 041</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 670</b>	<b>365 041</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 892 180	3 266 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 892 180</b>	<b>3 266 865</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 892 180</b>	<b>3 266 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		51 317	0
Övriga fordringar	8	520	1 901 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 910	98 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 747</b>	<b>2 000 054</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 984 354	38 774
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 984 354</b>	<b>38 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 152 101</b>	<b>2 038 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 044 281</b>	<b>5 305 693</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		3 446 650	3 446 650
Yttre reparationsfond		1 293 424	1 266 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 740 074</b>	<b>4 713 050</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-3 469 023	-3 807 040
Årets resultat		-273 670	365 041
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 742 693</b>	<b>-3 441 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>997 381</b>	<b>1 271 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	3 485 500
Övriga skulder		52 617	52 617
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 617</b>	<b>3 538 117</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 485 500	0
Leverantörsskulder		101 961	171 480
Skatteskulder		24 850	16 625
Övriga skulder		30 710	2 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	351 262	306 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 994 283</b>	<b>496 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 044 281</b>	<b>5 305 693</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	553 868	545 320
Hysesintäkter garage och p-platser	115 545	126 771
Fastighetsskatt	40 564	40 562
Årsavgifter bostäder	1 170 972	1 170 972
Övriga rörelseintäkter	16 072	21 938
Avgift andrahandsupplåtelse	26 251	23 462
	<b>1 923 272</b>	<b>1 929 025</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	31 617	47 134
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	642 726	11 875
	<b>674 343</b>	<b>59 009</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	49 574	91 082
Besiktning / Serviceavtal	5 171	19 822
Fastighetsel	61 489	56 256
Uppvärmning	329 572	291 741
Vatten	46 733	44 675
Sophämtning	40 919	40 153
Fastighetsförsäkring	47 853	45 364
Självrisk försäkring skada	3 325	0
Kabel-TV / Internet	90 754	90 112
Arvode teknisk förvaltning	105 174	159 768
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	139 601	137 053
	<b>920 165</b>	<b>976 026</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	32 578	31 030
Revisionsarvode	11 250	11 250
Förvaltningsarvode	68 372	0
Övriga externa tjänster/kostnader	1 056	970
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 965	6 513
	<b>120 221</b>	<b>49 763</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 008 089	9 008 089
Om- och tillbyggnader	1 390 451	1 390 451
Mark	858 039	858 039
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 256 579</b>	<b>11 256 579</b>
Ingående avskrivningar	-7 989 714	-7 615 029
Årets avskrivningar	-374 685	-374 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 364 399</b>	<b>-7 989 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 892 180</b>	<b>3 266 865</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 426 000	19 426 000
Taxeringsvärden mark	40 732 000	40 732 000
	<b>60 158 000</b>	<b>60 158 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	520	520
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 901 272
	<b>520</b>	<b>1 901 792</b>

Avräkningskontot hos Simpleko AB är avslutat under året, föreningen har sitt transaktionskonto hos SEB.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 001	47 853
Förutbetald kabel-TV	18 207	21 766
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 702	28 642
	<b>115 910</b>	<b>98 261</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,885	3 mån löpande	138 750	138 750
Swedbank	0,896	3 mån löpande	783 750	783 750
Swedbank	0,881	3 mån löpande	563 000	563 000
Swedbank	0,852	3 mån löpande	2 000 000	2 000 000
			<b>3 485 500</b>	<b>3 485 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 485 500	0

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 543 545	6 543 545
	<b>6 543 545</b>	<b>6 543 545</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 568	12 568
Uppl räntekostnad Externt	2 513	2 892
Förskottsbetalda hyror/avgifter	220 117	175 412
Upplupna uppvärmningskostnader	42 258	42 924
Upplupna elavgifter	3 848	3 788
Upplupna VA avgifter	9 556	8 925
Upplupna renhållningsavgifter	6 401	5 783
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	<b>351 261</b>	<b>306 292</b>

Stockholm 2021 -

Lars Häggquist  
Ordförande

Camilla Lind

Alma Sofia Källén

Sofia Söderlund

Cecilia Nyqvist

Min revisionsberättelse har lämnats .

Rävisor AB  
Revisor