

BRF BERGSVÄGEN

Org nr 769602-2982

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2020

Brf Bergsvägen
769602-2982

Styrelsen för Brf Bergsvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens 23:e verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-06-22 den färdigställda fastigheten Barrskogen 13 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar + ateljévåning med totalt 12 bostadsrätter. Fastigheten ägs i sin helhet av föreningen och tomtmarken har en areal på 2428 kvm.

Lägenhetsfördelning :

8 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Den totala boytan, BOA, är c:a 1.366 kvm. Den totala ytan, BTA, uppgår till 1.756 kvm.

Till varje lägenhet finns även en garageplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Moderna försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll i fastigheten. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som i huvudsak sträcker sig fram till 2030. Det löpande fastighetsunderhåll som behöver genomföras planeras i budgeten för kommande år. F n sköts den tekniska förvaltningen av styrelsen.

Fastighetens långsiktiga värde

Bevarandet av fastighetens långsiktiga värde förutsätter att planerade framtida underhållsåtgärder till sin huvuddel kan genomföras inom ramen för de medel som avsatts i underhållsfonden och vid behov genom upptagande av nya lån, vilket kan medföra höjda månadsavgifter.

Fastighetslån

Föreningens samtliga fastighetslån är placerade i NORDEA.

	Ursprungligt lånebelopp	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31
Lån 1	3 950 000	2024-01-17	3 000 000
Lån 2	3 950 000	2022-05-19	3 500 000
Lån 3	<u>3 940 000</u>	2021-05-15	<u>3 500 000</u>
SUMMA	11 840 000		10 000 000

Under 2020 har ingen amortering av lånen gjorts. Under 2020 har vi bundit ett rörligt lån på 3 000 000 i 4 år enl. ovan. För närvarande löper lånen med en genomsnittlig ränta motsvarande 0,80 %. Räntekänsligheten uttryckt som totala lån dividerat med årsavgifterna ger 12,25. Detta innebär att en ökning av räntan med en procentenhet motsvarar en avgiftshöjning med 12,25 %, allt annat lika.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2016. Inte heller för 2021 planeras någon förändring av avgifterna.

Brf Bergsvägen
769602-2982

Verksamheten i sammanfattning för 2020

Det för låntagare gynnsamma ränteläget fortsatte även under 2020. Någon amortering av föreningens lån gjordes inte under året, då något likviditetsutrymme för detta inte funnits. När likviditeten så tillåter är det prioriterat att återuppta amorteringar för att minska lånebördan och därigenom den finansiella risken som fastighetskrediterna utgör.

Reparationerna under 2020 har i huvudsak bestått av byte av takplåtar på B-huset.

Kostnaderna för hissar har under året ökat igen p.g.a. problem vid flera tillfällen i båda husen. Lägre räntekostnader bidrar till resultatökningen för verksamhetsåret.

Den årliga fixardagen i november ställdes in p.g.a. rädsla för coronaviruset. Uppgifterna, i huvudsak lövkrattning, utfördes vid olika tillfällen av medlemmarna.

Historisk utveckling, flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	818	816	815	813
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	71	-47	3
Eget kapital, tkr	23 343	23 242	23 172	23 219
Soliditet, %	69,6	69,6	69,5	69,5
Årsavgift/kvm boyta, kr	597	597*	597*	522
Drifts- och adminkostnader/kvm, kr	436	451	555	528
Energikostnad/kvm totalyta, kr	114,6	125,5	117,8	110,8
Lån/kvm boyta, kr	7 320	7 320	7 320	7 320

Övrigt

Zork Accounting AB har uppdraget som föreningens ekonomiska förvaltare sedan 2016-10-12. Samarbetet med den ekonomiska förvaltaren fungerar mycket bra.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Två garageplatser hyrs f.n. ut av föreningen till externa hyresgäster.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Planerat underhåll under 2021

2021 kommer vi att byta den läckande boxen i hissen till A-huset samt i förebyggande syfte byta packningen i hissen i B-huset. I övrigt kommer vi, liksom under 2020, att fortsätta med den årliga kontrollen av taken och vidta de ev. åtgärder som vår plåtfirma rekommenderar. I övrigt planerar vi att byta några av de fläktar som finns i lägenheterna samt ev. laga taket på sophuset.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dan Zenkert Ordförande fr.o.m. 2020-01-18

Cecilia Aronsson Ledamot

Joakim Bågedal Ledamot

Kurt Gezelius Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 (7) st protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte. Något arvode har inte utgått till styrelsen.

* För 2018-2020 ingår garagekostnaden i årsavgiften, vilket förklarar ökningen jämfört med 2017.

Brf Bergsvägen
769602-2982

Revisor

Peder Blomberg

Valberedning

Styrelsen fungerar gemensamt som valberedning. Sammankallande är ordföranden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-21.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	551 815
årets resultat	<u>100 462</u>
	652 277

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	50 000
I ny räkning överföres	<u>602 277</u>
	652 277

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Brf Bergsvägen
769602-2982

RESULTATRÄKNING	NOT	2020	2019
Intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		818 567	816 476
Summa rörelseintäkter		818 567	816 476
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-561 490	-574 933
Fastighetsadministration	2	-34 566	-41 550
Avskrivningar anläggningstillgångar	3	-31 416	-31 416
Summa rörelsekostnader		-627 472	-647 899
Rörelseresultat		191 095	168 577
Räntekostnader		-90 633	-97 835
Årets resultat		100 462	70 741

Brf Bergsvägen
769602-2982

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
Materiella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	32 892 914	32 924 330
Summa anläggningstillgångar		32 892 914	32 924 330
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader		31 493	35 838
Kassa och bank		608 760	442 938
Summa omsättningstillgångar		640 253	478 776
SUMMA TILLGÅNGAR		33 533 167	33 403 106
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 360 000	22 360 000
Yttre reparationsfond		330 878	280 878
Summa bundet eget kapital		22 690 878	22 640 878
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		551 815	531 074
Årets resultat		100 462	70 741
Summa fritt eget kapital		652 277	601 815
Summa eget kapital		23 343 155	23 242 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 843	23 838
Skatteskulder		45 452	22 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	106 717	114 498
Summa kortfristiga skulder		190 012	160 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 533 167	33 403 106

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod, varvid byggnaderna skrivs av med 0,10% per år.

Fordringar har värderats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har inte haft några anställda. Inga styrelsearvoden har utgått.

Föreningen beskattas med en kommunal fastighetsavgift på 1 377 (1 315) kr per lägenhet och år. Till detta kommer en statlig fastighetsskatt med totalt 5 890 kronor per år.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd skall reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Uppllysning till enskilda poster

Not 1	Driftskostnader	2020	2019
El		32 969	37 625
Uppvärmning		149 070	157 173
Vatten och avlopp		19 251	25 569
Sophämtning		11 346	25 707
Städning		29 500	29 750
Kabel-TV och bredband		61 373	59 966
Hiss		48 107	26 209
Trädgård		48 513	57 641
Reparationer och underhåll		101 325	99 443
Fastighets- och ansvarsförsäkring		36 998	33 436
Fastighetsavgift/-skatt		23 038	22 414
		561 490	574 933

Brf Bergsvägen
769602-2982

Not 2 Fastighetsadministration

Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvode	0	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	23 149	19 383
Serviceavgift	4 000	3 930
Övriga administrationskostnader	7 417	18 237
	<u>34 566</u>	<u>41 550</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående och utgående anskaffningsvärde	34 150 000	34 150 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 225 670	-1 194 254
Årets avskrivning	-31 416	-31 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 257 086	-1 225 670
Bokfört värde	32 892 914	32 924 330

Av det bokförda värdet utgör 30 160 914 byggnaderna och 2 732 000 marken.
Byggnadernas anskaffningsvärden skrivs årligen av med 0,1%.

Taxeringsvärden

Byggnad	36 589 000	36 589 000
Mark	<u>11 800 000</u>	<u>11 800 000</u>
Totalt	48 389 000	48 389 000

Not 4 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets vinst
Belopp vid årets ingång	22 360 000	280 878	531 074	70 741
Disposition av föreg. års resultat		50 000	20 741	- 70 741
lanspråktagande av fonden		-0	0	
Årets resultat				100 462
Belopp vid årets utgång	22 360 000	330 878	551 815	100 462

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder framgår av förvaltningsberättelsen

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen värmekostnad mm	27 497	30 079
Upplupna räntekostnader	10 380	13 191
Förutbetalda hyror	<u>68 840</u>	<u>71 228</u>
	106 717	114 498

Not 7 Ställda panter och eventalförpliktelser

Föreningen har ställt fastighetsinteckningar med 14 053 000.
Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Brf Bergsvägen
769602-2982

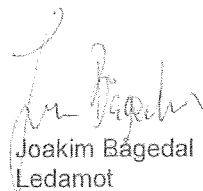
Lidingö 2021-03-09



Dan Zenkert
Ordförande



Cecilia Aronsson
Ledamot

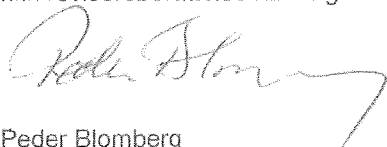


Joakim Bagedal
Ledamot



Kurt Gezelius
Ledamot

Min revisorsberättelse har angivits 2021-03-14



Peder Blomberg
Lekmannarevisor