

Årsredovisning 2020

BRF BERGUVEN

769609-6820



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BERGUVEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-06-06.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 316 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har därutöver även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Björn Haglund	Ordförande
Agneta Loveman	Kassör
Claes Hermansson	Sekreterare
Stefan Malmkjell	Ledamot
Emil Hambäck	Ledamot
Carin Starkenberg	Suppleant
Stefan Jakobsson	Suppleant
Camilla Irenmark	Suppleant

VALBEREDNING

Richard Builtjes och Johan Stenqvist.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

REVISORER

Kirsi Jansson Revisor K JANSSON REVISION AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstämningen ställdes in och årsstämman flyttades till efter sommaren med anledning av pågående pandemi.

Vårt avtal om kabel-tv via ComHem upphörde. Framöver tillhandahålls tv via samma fiberanslutning som Telenors bredband. I samband med nedsläckningen genomfördes en avgiftsreducering på månadsavgiften för april månad med 20% som kompensation för relaterade omkostnader.

Bevattningen av vår nya gräsmatta togs i drift vilket höll den lummigt grön hela sommaren. Även övrig växtlighet som länge förtvinat av torka piggnade till. Dock var två träd bortom räddning och ersattes med Japanskt prydnadskörbär, *Prunus Accolade*. Fundament för badmintonstolpar gjöts ner i gräsmattan.

Planken vid entréerna och mellan uteplatserna mot innergården byttes ut då de var murkna. I samband med det målades även dörrarna till sophuset om.

Under hösten var det problem med bergvärmeanläggningen, orsakat av trasig styrelektronik, vilket resulterade i några dagar med ovanligt svala inomhustemperaturer.

Sedvanlig höststädning med grillning hölls i slutet på oktober.

För att värna barnens säkerhet på innergården monterades två infartsbommar vilket begränsar bilarnas tillträde.

En omfattande renovering av garaget påbörjades. Garaget delas via Stensötans Samfällighetsförening med Brf Röda Ugglan. Vår andel av kostnaden för renoveringen (37%) kommer huvudsakligen att belasta föreningens ekonomi under 2021.

Ett lån på ca 8.6 Mkr omsattes i november till bunden ränta (0,72%) i 5 år.

Planerade amorteringar om ca 1.050.000 kr genomfördes. Föreningens belåning uppgick vid årsskiftet till 7.964 kr per kvadratmeter vilket är en minskning med 3,8% mot föregående år.

Årsavgifterna lämnades oförändrade för det 8:e året i rad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 684 253	2 725 839	2 740 657	2 743 140
Resultat efter fin. poster	-14 977	446 187	582 901	328 476
Soliditet, %	75	74	73	72
Yttre fond	2 511 302	2 368 302	2 225 714	2 223 114
Taxeringsvärde	80 741 000	80 741 000	67 400 000	67 400 000
Bostadsyta, kvm	3 316	3 316	3 316	3 316
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	761	761	761	761
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 963	8 280	8 602	9 143
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,00	1,15	2,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	45 921 000	-	-	45 921 000
Upplåtelseavgifter	31 204 000	-	-	31 204 000
Fond, yttre underhåll	2 368 302	-	143 000	2 511 302
Balanserat resultat	1 301 109	446 187	-143 000	1 604 296
Årets resultat	446 187	-446 187	-14 977	-14 977
Eget kapital	81 240 598	0	-14 977	81 225 621

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 604 296
Årets resultat	-14 977
Totalt	1 589 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	143 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-459 689
Balanseras i ny räkning	1 906 008
	1 589 319

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 684 253	2 725 743
Rörelseintäkter		109	748
Summa rörelseintäkter		2 684 362	2 726 491
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 808 736	-1 339 429
Övriga externa kostnader	8	-121 462	-142 372
Personalkostnader	9	-110 632	-105 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 096	-414 096
Summa rörelsekostnader		-2 454 926	-2 001 196
RÖRELSERESULTAT		229 436	725 296
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-244 413	-279 109
Summa finansiella poster		-244 413	-279 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 977	446 187
ÅRETS RESULTAT		-14 977	446 187

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 201 281	106 545 465
Maskiner och inventarier	12	1 509 242	1 579 154
Summa materiella anläggningstillgångar		107 710 524	108 124 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 710 524	108 124 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 311
Övriga fordringar	13	8 248	8 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 521	128 707
Summa kortfristiga fordringar		117 769	163 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 069 215	1 131 068
Summa kassa och bank		1 069 215	1 131 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 186 984	1 294 334
SUMMA TILLGÅNGAR		108 897 508	109 418 954

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 125 000	77 125 000
Fond för yttre underhåll		2 511 302	2 368 302
Summa bundet eget kapital		79 636 302	79 493 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 604 296	1 301 109
Årets resultat		-14 977	446 187
Summa fritt eget kapital		1 589 319	1 747 296
SUMMA EGET KAPITAL		81 225 621	81 240 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 507 451	26 392 671
Övriga långfristiga skulder		10 500	10 500
Summa långfristiga skulder		8 517 951	26 403 171
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 898 521	1 062 984
Leverantörsskulder		746 803	262 517
Skatteskulder		39 307	20 958
Övriga kortfristiga skulder		5 663	5 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	463 642	423 228
Summa kortfristiga skulder		19 153 936	1 775 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 897 508	109 418 954

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 131 068	1 204 989
Resultat efter finansiella poster	-14 977	446 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	414 096	414 096
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	399 119	860 283
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 497	83 532
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	543 214	51 415
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	987 830	995 230
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 049 683	-1 069 151
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 049 683	-1 069 151
ÅRETS KASSAFLÖDE	-61 853	-73 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 069 215	1 131 068

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Berguven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	204 253	203 739
Intäktsreduktion	-42 100	0
Årsavgifter, bostäder	2 522 100	2 522 100
Övriga intäkter	109	652
Summa	2 684 362	2 726 491

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	6 488	48 263
Fastighetsskötsel	29 749	29 018
Hiss serviceavtal	10 813	10 376
Mattservice	32 294	33 140
Service värmeanläggning	50 000	0
Snöskottning	3 480	7 921
Städning	44 935	28 595
Trädgårdsarbete	133 365	230 867
Summa	311 124	388 180

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	250 631	130 107
Summa	250 631	130 107

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Garagerenovering	459 689	0
Summa	459 689	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	176 139	222 518
Fjärrvärme	73 633	32 431
Sophämtning	13 325	31 120
Vatten	108 647	91 019
Summa	371 744	377 088

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	91 340	100 292
Fastighetsförsäkringar	47 732	42 667
Fastighetsskatt	68 854	66 982
Kabel-TV	42 030	75 120
Samfällighet	165 592	158 995
Summa	415 548	444 055

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	55 360	54 032
Bankkostnader	2 317	5 691
Datakommunikation	3 405	1 945
Förbrukningsmaterial	1 298	30 396
Inkasso	1 059	0
Postbefordran	243	401
Revisionsarvoden	13 125	13 125
Serv.avg branschorg.	10 314	10 172
Styr.möte/stämma/städdag	2 656	2 816
Telekommunikation	12 822	9 085
Trivselåtgärder	556	0
Övriga externa kostnader	8 439	6 715
Övriga förvaltningskostnader	9 868	7 994
Summa	121 462	142 372

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	1 998	999
Sociala avgifter	27 636	25 298
Styrelsearvoden	80 998	79 001
Summa	110 632	105 298

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 382	279 100
Övriga räntekostnader	31	9
Summa	244 413	279 109

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	110 140 000	110 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 140 000	110 140 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 594 535	-3 250 351
Årets avskrivning	-344 184	-344 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 938 719	-3 594 535
Utgående restvärde enligt plan	106 201 281	106 545 465
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 302 500</i>	<i>41 302 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 023 000	52 023 000
Taxeringsvärde mark	28 718 000	28 718 000
Summa	80 741 000	80 741 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 330 378	2 330 378
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 330 378	2 330 378
Ingående ackumulerad avskrivning	-751 224	-681 312
Avskrivningar	-69 912	-69 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-821 136	-751 224
Utgående restvärde enligt plan	1 509 242	1 579 154
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 248	8 248
Summa	8 248	8 248

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	54 534	51 931
Förvaltning	17 506	13 840
Kabel-TV	0	7 456
Räntor	1 135	1 280
Städning	-20 425	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 771	54 200
Summa	109 521	128 707

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-19	0,72 %	8 587 457	8 654 160
Nordea Hypotek	2021-02-10	1,00 %	9 755 656	9 835 660
Stadshypotek	2021-09-30	0,80 %	6 812 199	7 681 839
Nordea Hypotek	2021-04-15	0,90 %	1 250 660	1 283 996
Summa			26 405 972	27 455 655
Varav kortfristig del			17 898 521	
-del som amorteras inom ett år			1 702 982	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	50 452	49 225
Fjärrvärme	6 999	3 087
Förutbetalda avgifter/hyror	229 557	226 075
Utgiftsräntor	7 912	7 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 209	137 669
Summa	439 129	423 228

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 067 000	33 067 000
Summa	33 067 000	33 067 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Agneta Loveman
Kassör

Björn Haglund
Ordförande

Claes Hermansson
Sekreterare

Emil Hambäck
Ledamot

Stefan Malmkjell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

K JANSSON REVISION AB
Kirsi Jansson
Revisor

Verification

Transaction ID	SJ1w7pPOO-Hkx1PmaPu_
Document	Brf Berguven, 769609-6820 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Oliver Eklund

Signing parties

Björn Haglund	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Stefan Malmkjell	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Claes Olof Hermansson	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Agneta Loveman	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emil Hambäck	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kirsi Jansson	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

