

ÅRSREDOVISNING

Brf Bergkastellet

712400-1095

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11-15
Underskrifter	16

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Nynäshamn.

Bostadsrättsföreningen bildades 1949. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-21.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Älgen 10 i Nynäshamns kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus om tre våningar med fyra trapphus, på adress Centralgatan 26 i Nynäshamn. Föreningens byggnad uppfördes 1951.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 1 741 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rokvr	3 st
1 rok	8 st
2 rok	21 st
3 rok	3 st
Totalt	35 st

Fastighetens tekniska status

En 30-årig vård- och underhållsplan upprättades 2018. Planen uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Förvaltningsavtal

Ekonomisk förvaltning
Lokal och trappstädning

Brf-Ekonomen i Stockholm AB
FEA Städ

Fastighets- och trädgårdsskötsel har utförts av föreningens medlemmar.

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för bredband/TV, avfallshantering, värme, m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett föregående år var det 8 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kerstin Almqvist	Styrelseordförande
Linda Andersson	Styrelseledamot
Gunnar Karlsson	Styrelseledamot
Torbjörn Burman	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 1 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Ritva Jakobsson som ersatts av Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi klassas som A i en 5-gradig skala (A++, A+, A, B, C) och har ett budgeterat sparande på 311 kr/kvm för framtida underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

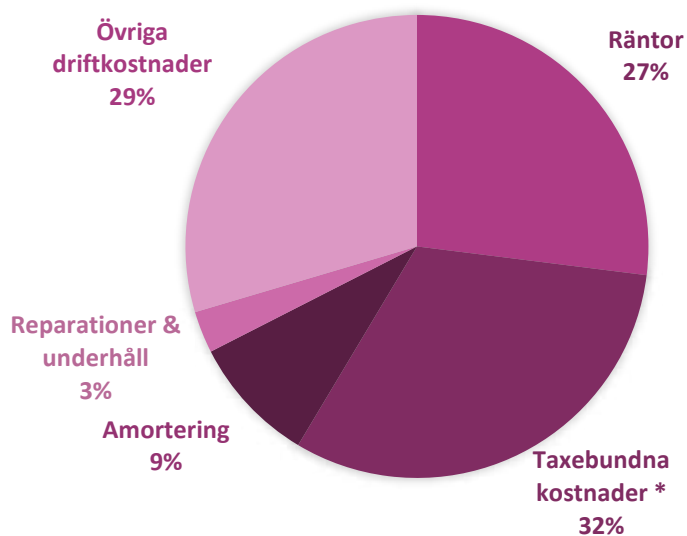


Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 921 kr/kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm, BOA	921	921	-	-
Sparande*, kr/kvm, BOA	347	212	-	-
Driftkostnader, kr/kvm BOA	420	508	-	-
Uppvärmning, kr/kvm, BOA	130	140	-	-
Vatten, kr/kvm, BOA	95	92	-	-
Räntekostnader, kr/kvm, BOA	92	93	-	-
Avskrivning, kr/kvm, BOA	138	115	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm, BOA	287	133	-	-
Fastighetslån, kr/kvm, BOA	5 567	5 635	-	-
Genomsnittlig låneränta, %	1,44 %	1,63 %	-	-
Yttre underhållsfond, tkr	467	236	-	-
Nettoomsättning, tkr	1 674	1 642	1 644	1 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	362	168	871	228
Soliditet %	24	21	21	23

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Medlems insatser	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	40 300	235 628	2 536 102
Disposition enl. årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre underhållsfond		231 553	-231 553
Årets resultat			362 333
Belopp vid årets slut	40 300	467 181	2 666 882

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	2 304 549
Årets resultat	362 333
Totalt	2 666 882
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	500 000
Balanseras i ny räkning	2 166 882
Summa	2 666 882

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



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	1 673 932	1 641 979
Övriga rörelseintäkter	3	16 043	10 086
Summa rörelseintäkter		1 689 975	1 652 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-731 105	-884 863
Övriga externa kostnader	5	-129 719	-156 942
Personalkostnader	6	-66 108	-78 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-241 007	-200 512
Summa rörelsekostnader		-1 167 939	-1 321 275
Rörelseresultat		522 036	330 790
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 723	-162 752
Resultat efter finansiella poster		-159 703	162 563
Resultat före skatt		362 333	168 227
Skatt		0	0
Årets resultat		362 333	168 227



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	11 952 307	12 193 314
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa byggnader och mark		11 952 307	12 193 314
Summa anläggningstillgångar		11 952 307	12 193 314
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Bränslelager		36 795	29 545
		36 795	29 545
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 145	64 308
Övriga fordringar		158 262	7 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 291	67 092
Summa kortfristiga skulder		239 698	138 688
Kassa och bank		1 163 710	811 216
Summa omsättningstillgångar		1 440 203	979 449
SUMMA TILLGÅNGAR		13 392 510	13 172 763



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		40 300	40 300
Fond för yttre underhåll		467 181	235 628
Summa bundet eget kapital		507 481	275 928
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 304 549	2 367 876
Årets resultat		362 333	168 227
Summa ansamlad förlust		2 666 882	2 536 103
Summa eget kapital		3 174 363	2 812 031
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	1 752 800	1 752 800
Summa långfristiga skulder		1 752 800	1 752 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	7 938 550	8 058 250
Förskott från kunder		3 991	-
Leverantörsskulder		136 304	105 742
Skatteskulder		164 422	155 537
Övriga kortfristiga skulder		11 610	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	210 470	288 403
Summa kortfristiga skulder		8 465 347	8 607 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 392 510	13 172 763



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	362 333	168 227
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	241 007	200 512
	603 340	368 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 340	368 739
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-7 250	3 844
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-101 010	-80 350
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 886	96 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	472 194	388 416
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 034 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 034 298
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	260 000
Amortering av lån	-119 700	-125 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 700	134 050
Årets kassaflöde	352 494	-1 511 832
Likvida medel vid årets början	811 216	2 323 048
Likvida medel vid årets slut	1 163 710	811 216



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Kvarvarande ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponent har bedömts vara 68 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år
- Balkonger 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 603 932	1 603 779
Hyror parkeringsplatser	50 194	34 000
Hyror förrådsutrymmen	4 200	4 200
Administrativavgift andrahandsuthyrning	15 606	-
Summa	1 673 932	1 641 979

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	15 999	4 419
Övriga rörelseintäkter	44	5 667
Summa	16 043	10 086

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	225 755	243 956
Bränsleavgift	-7 250	66 557
Vatten	165 605	159 546
Sotning	-	6 165
Sophantering	40 222	32 900
Kabel-TV, bredband	31 312	31 414
Städning, renhållning	120 076	112 820
Snöröjning	15 582	75 461
Reparationer, underhåll av fastighet	39 268	62 930
Fastighetsskatt/-avgift	52 769	45 441
Fastighetsförsäkringspremier	44 638	41 334
Övriga driftkostnader	3 128	6 339
Summa	731 105	884 863



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial	25	1 539
Redovisningstjänster	71 598	64 594
Revision	21 938	18 475
Konsultarvoden	-	7 313
Övriga förvaltningskostnader	36 158	65 021
Summa	129 719	156 942

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	36 454	20 000
Övriga ersättningar	13 580	45 590
Sociala kostnader	14 870	16 619
(varav pensionskostnader) 1)	1 204	-3 251
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 108	78 958

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	241 007	200 512
Summa	241 007	200 512



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 916 013	10 022 855
-Nyanskaffningar	-	2 034 298
-Omklassificeringar	-	3 858 860
Vid årets slut	15 916 013	15 916 013
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 722 699	-3 522 187
-Årets avskrivning	-241 007	-200 512
Vid årets slut	-3 963 706	-3 722 699
Redovisat värde vid årets slut	11 952 307	12 193 314
Varav mark	159 945	159 945
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	12 600 000	12 600 000
Mark	4 352 000	4 352 000
Summa taxeringsvärde	16 952 000	16 952 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	502 864	502 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 864	502 864
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-502 864	-502 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-502 864	-502 864
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 259	14 734
Fastighetsförsäkring	51 281	44 638
Kabel-TV	7 751	7 720
Redovisat värdet vid årets slut	74 291	67 092



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, ränta 2,490 %, ffd 2022-03-25	1 842 500	1 872 500
	1 842 500	1 872 500
varav kortfristig del	-89 700	-119 700
Redovisat värdet vid årets slut	1 752 800	1 752 800

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, ränta 1,146 %, rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank, ränta 1,146 %, rörligt	1 750 000	1 750 000
Swedbank, ränta 1,158 %, rörligt	1 220 100	1 234 800
Swedbank, ränta 1,146 %, rörligt	1 128 750	1 203 750
Swedbank, ränta 1,570 %, ffd 2021-10-25	1 750 000	1 750 000
	7 848 850	7 938 550
Varav kortfristig del av långfristig skuld	89 700	119 700
Redovisat värde vid årets slut	7 938 550	8 058 250

Av föreningens lån förfaller 7 848 850 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	140 451	199 439
Styrelsearvoden	-	25 435
Räntekostnader	15 368	17 570
El för uppvärmning och övrig fastighet	26 191	21 819
Städning	12 960	8 640
Revision	15 500	15 500
Redovisat värdet vid årets slut	210 470	288 403

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 901 631	9 901 631
	9 901 631	9 901 631

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Nynäshamn 2021 -

Kerstin Almqvist
Styrelseordförande

Linda Andersson

Gunnar Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KERSTIN ALMQUIST

Styrelseordförande

Serienummer: 19560409xxxx

IP: 185.36.xxx.xxx

2021-05-06 16:11:02Z

**GUNNAR KARLSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19630105xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-05-08 06:21:17Z

**LINDA ANDERSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19920126xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-05-08 20:02:09Z

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2021-05-09 10:18:20Z



Penneo dokumentnyckel: 2NKL-V-UH8SX-IIEOA-D3HCU-BNOZK-6UJH8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>