

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Berget 3
769606-5817

Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
	(iv)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens byggnad upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-11- Detta är föreningens nittonde verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Sundbyberg Berget 3 av Ekenman Fastigheter AB den 1 juni 2001. Köpeskillingen uppgick till 24 000 000kr exkl. lagfart och ombildningskostnader.

Fastigheten

Fastigheten Berget 3 består av 27 lägenheter, varav 1 lägenhet är upplåten som hyresrätt, samt 1 lokal. Total BOA 1 438m² (varav 53m² avser hyresrätten) LOA om 66m².

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

Taxeringsvärdet för fastigheten 36 199 000 kr varav

- byggnad 20 362 000 kr

- mark 15 837 000 kr

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 % av anskaffningsvärdet. Med hänsyn till gällande rekommendationer i K2 har man 2014 ändrat avskrivningstakten från 0,1 % till 1%.

Avsättning till yttrefond görs md 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Överlåtelse

Antalet medlemmar vid årets början var 36 st vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 38 st.

Under året har 9 överlåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat en ny andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter valda på årsstämma:

Anneli Johansson, Ordförande

Sutian Ming, Kassör

Jacob Rylander, Sekreterare

Suppleant: Marie Jarl , Eva Forssell

Revisor

Mats Ohrner, Crowe Osborne AB

Föreningens fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Villkor	Belopp
Handelsbanken 233701	0,73 %	3 mån rörligt	6 472 063
Handelsbanken 791157	0,94%	3 mån rörligt	<u>4 034 656</u>
Totalt			10 506 719

Föreningen har amorterat 75 384 kr under året. Långivare är sedan slutet av 2019 endast Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken). De tre fastighetslån som tidigare gavs av Nordea har bakats ihop till lån 233701 hos Stadshypotek AB.

Ekonomisk förvaltning

Brain Accounting AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

Arvoden och löner

Under året har arvoden till styrelsen utbetalts med 20 000kr exklusive sociala avgifter.

Under året har styrelsen hållit 8 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskadad lägenhet har återställts
Stamspolning genomförd 2019-12-13
Föreningens lån har omförhandlats och bundits om.

Redovisningsprinciper

Från och med år 2003 hanteras den yttre fonden som bundet eget kapital. Avsättning till yttre fond görs som en vinstdisposition och beslutas av stämman.

Från och med år 2014 har avskrivningstakten för fastigheten ändrats från 0,1% till 1%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 210	1 230	1 213	1 187
Resultat efter finansiella poster	-954	-102	128	-19
Soliditet (%)	57,7	59,9	60,0	59,7

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgift	Reparations- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 606 016	200 000	1 082 874	-543 683	-101 949	16 243 258
Avsättning till yttre fond			89 601	-89 601		0
Disposition av föregående års resultat:				-101 949	101 949	0
Årets resultat					-954 644	-954 644
Belopp vid årets utgång	15 606 016	200 000	1 172 475	-735 233	-954 644	15 288 614

W

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-735 233
årets förlust	-954 644
	-1 689 877

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 597
i ny räkning överföres	-1 798 474
	-1 689 877

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

m

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 209 996	1 229 623
Övriga rörelseintäkter		200	154 331
Summa rörelseintäkter		1 210 196	1 383 954
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-987 383	-377 010
Driftskostnader	3	-566 232	-552 436
Administrationskostnader	4	-108 499	-95 957
Fastighetsskatt		-45 168	-42 769
Avskrivningar enligt plan		-275 736	-275 730
Fastighetsförsäkringar		-23 109	-20 879
Summa rörelsekostnader		-2 006 127	-1 364 781
Rörelseresultat		-795 931	19 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 881	-121 122
Summa finansiella poster		-158 713	-121 122
Resultat efter finansiella poster		-954 644	-101 949
Resultat före skatt		-954 644	-101 949
Årets resultat		-954 644	-101 949

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 243 008	25 515 189
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	3 555
Summa materiella anläggningstillgångar		25 243 008	25 518 744

Summa anläggningstillgångar

25 243 008

25 518 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		95	0
Övriga fordringar		9 276	16 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 500	15 425
Summa kortfristiga fordringar		25 871	31 584

Kassa och bank

Kassa och bank		1 247 816	1 550 936
Summa kassa och bank		1 247 816	1 550 936

Summa omsättningstillgångar

1 273 687

1 582 520

SUMMA TILLGÅNGAR

26 516 695

27 101 264 

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	14 262 203	14 262 203
Upplåtelseavgifter	1 343 813	1 343 813
Fond för yttre underhåll	1 172 475	1 082 874
Summa bundet eget kapital	16 778 491	16 688 890

Fritt eget kapital

Reservfond	200 000	200 000
Balanserat resultat	-735 233	-543 683
Årets resultat	-954 644	-101 949
Summa fritt eget kapital	-1 489 877	-445 632
Summa eget kapital	15 288 614	16 243 258

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	10 506 719	10 582 103
Summa långfristiga skulder	10 506 719	10 582 103

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	89 846	101 859
Skatteskulder	2 324	0
Övriga skulder	32 508	33 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 684	140 298
Summa kortfristiga skulder	721 362	275 904

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 516 695

27 101 265
M

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.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	1
-Förbättringsarbeten	3
-Maskiner och inventarier	10/20

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	982 728	1 007 460
Fastighetsskatt	7 988	7 551
Hyror bostäder	75 388	73 932
Hyror lokaler	117 816	114 111
Kabel-TV & bredband	26 076	26 568
Öresutjämning	0	1
	1 209 996	1 229 623

nr

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	44 059	66 279
Städning	45 874	49 357
Besiktningsskostnader	5 949	3 302
Bevakningskostnad	0	2 971
El	33 471	36 392
Fjärrvärme	227 691	241 935
Vatten	41 709	28 252
Sophämtning	67 613	76 007
Kabel-TV/Internetkommunikation	33 231	32 483
Trädgårdsskötsel	41 951	0
Övrigt	24 684	15 458
	566 232	552 436

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	4 778	0
Revisionsarvoden	18 570	18 570
Redovisningstjänster Brain	42 705	41 994
Konsultarvode Brain	11 531	14 478
Konsultarvode övrigt	0	9 904
Bankkostnader	4 565	3 151
Medlems- och föreningsavgifter	4 750	4 660
Övrigt	1 600	3 200
	108 499	95 957

nr

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden:

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad (inkl. lagfart)	19 407 542	19 407 542
Anskaffningsvärde mark (inkl. lagfart)	4 952 458	4 952 458
Reparationsfond	200 000	200 000
Föreningsbildning	306 250	306 250
Fönsterrenovering 2008	1 233 928	1 233 928
VA-installationer/byte 2010	1 369 608	1 369 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 469 786	27 469 786
Ingående avskrivningar	-1 954 597	-1 682 418
Årets avskrivningar	-272 181	-272 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 226 778	-1 954 597
Utgående redovisat värde	25 243 008	25 515 189
Taxeringsvärden byggnader	20 362 000	19 117 000
Taxeringsvärden mark	15 837 000	10 750 000
	36 199 000	29 867 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 889	208 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 889	208 889
Ingående avskrivningar	-205 334	-201 783
Årets avskrivningar	-3 555	-3 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 889	-205 334
Utgående redovisat värde	0	3 555

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 967	7 177
Förutbetald kabel-TV-avgift Com Hem	8 533	8 248
	16 500	15 425

(N)

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken). Värdet föregående år för lån 233701 är en summering av de tre tidigare fastighetslånen hos Nordea.

	2019-12-31	2018-12-31
Lånenr.		
Handelsbanken 233701	6 472 063	6 547 447
Handelsbanken 791157	4 034 656	4 034 656
	10 506 719	10 582 103

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror & årsavgifter	95 344	87 964
Upplupen ränta lån	6 268	18 234
Övriga upplupna kostnader	68 873	34 099
Upplupen reparationskostnad vattenskada	426 197	0
	596 682	140 297

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
	12 350 000	12 350 000

Stockholm den 3 16 2020

Anneli Johansson

Anneli Johansson
Ordförande

SM

Sutian Ming

Jacob Rylander

Jacob Rylander

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2020.

Mats Ohrner

Mats Ohrner
Auktoriserad revisor