

Årsredovisning 2018

Bostadsföreningen Bergseken

Org.nr 769612 – 7526

Räkenskapsåret
2018-01-01

Styrelsen för Brf Bergseken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Bergseken bildades på ett möte med de boende 2005-05-18 och registrerades hos Bolagsverket 2005-07-01. Inför köp av fastigheten Epigrammet 2 från dåvarande ägare, Solna-Sundbybergs Brandförsvarsförbund samt Solna stad, registrerades den ekonomiska planen 2008-12-17. Föreningen skrev avtal med Svenska Ombildningsgruppen att sköta förhandlingar samt löpande arbete under köpprocessen. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-23.

Föreningen förvärvade fastigheten 2008-12-30 med tillträdesdag 2009-01-07.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) och beskattas som en sådan. Föreningen har nio medlemmar.

Styrelsen

Föreningen har under året haft en styrelser som valdes på den ordinarie föreningsstämma 2018-04-18.

Anita Paradell	ledamot
Ylva Gille	ledamot
Kent Olivelöf	ledamot
Jonas Nygård	ledamot
Maud Zeilitz	suppleant

Styrelsen bestod av fyra ordinarie ledarmöten och en suppleant fram till Ylva Gilles frånfälle den 18 december 2018. Där efter beslutade styrelsen att fortsätta med tre ordinarie ledarmöten och en mer aktiv suppleant alternativet hade varit att kalla till extra stämma för att välja in ny medlem till styrelsen (ledarmot alt. suppleant.)

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden samt mejl -och telefonkontakter. Styrelsearvoden avseende 2018 om totalt 9 000 SEK har avstått av styrelsen och är ej utbetalda.

Revisor

Föreningens revisor har varit:

Shabnam Shahedi Ordinarie revisor, lekmannarevisor

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Åke Gille

Fakta om fastigheten

Fastigheten uppfördes 1957 som tjänstebostäder för anställda vid Solna-Sundbybergs brandkår. Den ligger i ett område av sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö, enligt Solna stads översiktsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna hos Söderberg och Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, samt styrelseansvarsförsäkring

Fastighetens värdeår är 2006.

I fastigheten finns för närvarande nio lägenheter. Bostadsytan är 755 kvm där samtliga utom en lägenheter är upplåtna med bostadsrätt:

Antal	Lägenhetsyta	Andelstal	Andelstal	Andelstal
1 st	136 kvm	0,184		
2 st	88 kvm	1 st 0,118	1 st 0,115	
5 st	76 kvm	2st 0,101	2 st 0,100	1 st 0,099
1 st	63 kvm	0,084		
1 st	14 kvm	Gästlägenhet		

Förutom bostadsytan finns i fastigheten ett gästlägen på ca 14 kvm samt en källare på ca 150 kvm.

Gemensamma utrymmen: Tvättstuga med två maskiner samt torktumlare och torkskåp. På husets tak finns utrymme för utevistelse med sittgrupp och grill. På husets bakgård finns grill samt utemöbler.

Parkeringsplats på gården finns att hyra för varje medlem samt en gästparkering.

Fastigheten har kontrollerats avseende radon (år 2006) och PCB (år 2008) och alla värden är godkända.

OVK utfördes år 2015 med godkända värden.

Uppvärmning sker genom bergvärme.

Försäljning och köp av lägenheter

Under året 2017 har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningens policy vid överlåtelse är att köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 1 200 kr, Vid omläggning av pantbrev debiteras 450 kr per omläggning.

Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året har löpande reparationer uppgått till totalt 63 239 kr (föregående år 98 635).

Det avser:

Reparation och byte av: fönster på entréplan

Uppfräschning av dörrar och träpartier

Komplettering av takvärmeanläggning dragning av 3-fas för den nya anläggningen

Renovering av källartrapp inkl. gjutning och ny beläggning.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av medlemmar i föreningen.

Fastighetsskötsel sker till stor del av medlemmarna själva och kompletteras av kända entreprenörfirmor. Städning av trapphus och källare sköts under september – april av entreprenörer med F-skattedel.

Städning under maj-aug, gräsklippning och snöskottning har utförts på frivillig basis av medlemmarna enligt fastställt schema.

Fastigheten har avtal med COM Hem

Information till medlemmar sker skriftligt via ”EKLÖVET” samt via föreningens hemsida <http://bergseken.bostadsratterna.se/>

FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhålls- och investeringsplanen.

UNDERHÅLLSPLAN Underhållsplanen anger det planerade underhåll som föreningen tänker genomföra under de kommande åren.

Till det planerade underhållet genomförs årligen avsättning till föreningens underhållsfond.

Underhållsplanen innehåller planerat underhåll uppgående till 100 000 kr. Nedan framgår de enskilt största posterna.

E
ml
P

Komponent	Specifikation	Åtgärd	Senaste underhåll	Planerad tid för ny åtgärd
Fasader	Balkonger	Renovering	1998	
	Fönster	Byte av fönster	1998	
	Fastighetssockel	Målning	2018	
	Uteplats trädgård	Grill/trädäck	2017/2018	2019
	Uteplats Tak	Utgång för sotare	2016	
Tak	Plåttak	Översyn med åtgärder, årligt återkommande	2018	2019
	Stuprör	Montering stuprörsvärme	2017	
	Tilläggsisolering	Krypvind	2010	
Trapphus	Våningsplan inkl. Entréplan	Målning 100 %	2013	2020
	Trappbelysning	Byte till sensorbelysning	2010	
	Säkerhetsdörrar	Byte av dörrar	2009	
	Fönster	Renovering av fönster trapphus	2015	2019
	Hiss	Nya dörrstängare renovering av låslina	2013	
	Glas i entréplan		2016	
Ventilation	Fastighet	OVK Besiktning	2015	2019
	Skorsten	Inst. av rökgasfläktar samt renovering av rökkanaler	2013	
Bergvärme	Fastighet	Installation	2012	2032
Källare	Fastighet	Ommålning	2009	2020
	Tvättstuga	Fönster		2019
	Tvättstuga	Torktumlare	2010	
	Tvättstuga	Tvättmaskin		
	Tvättstuga	Torkskåp	2012	
	Tvättstuga	Mangel	2018	
Övrigt	Stammar	Byte av avloppsstammar	2009	
	Stammar	Översyn av avloppsstamar ink. spolning		

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster	-37	-47	-34	-65	-129
Balansomslutning	10 219	10 257	10 307	10 298	10 399
Eget kapital	6 269	6 306	6 352	6 387	6 441

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten
(kronor):

Ansamlad förlust	-1 650 540
Årets förlust	- 47 139
	-1 697 679

behandlas så att i ny räkning överförs -1 697 679

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning		463 548	457 548
Övriga rörelseintäkter		-	-
		463 548	457 548
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-335 082	-361 893
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3-5	-111 368	-111 368
		-433 261	-433 261
Rörelseresultat		17 098	24 287
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 237	-71 040
Resultat efter finansiella poster		-37 139	-46 753
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
Årets resultat		-47 139	-56 753

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3-4	9 877 316	9 988 684
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		9 877 316	9 988 684
Summa anläggningstillgångar		9 877 316	9 988 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		341 208	268 812
Summa omsättningstillgångar		341 208	268 812
SUMMA TILLGÅNGAR		10 218 524	10 257 496

em
P

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	6		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		7 866 230	7 866 230
Fond för yttre underhåll		100 000	90 000
		7 966 230	7 956 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 650 540	-1 593 787
Årets resultat		-47 139	-56 753
		-1 697 679	-1 650 540
Summa eget kapital		6 268 551	6 305 690
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		49 973	51 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Summa kortfristiga skulder		10 218 524	10 257 496
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 900 000	3 900 000
		3 900 000	3 900 000
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Solna Epigrammet 2		3 900 000	3 900 000
		3 900 000	3 900 000

e n
P

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 – Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras för fond för yttre underhåll med 10 000 kr per år. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning	2018	2017
Byggnad	1,0 %	1,0 %
Markanläggningar	5,0 %	5,0 %
Byggnadsinventarier	20,0 %	20,0 %



Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
Trappstädning	32 791	17 799
El för belysning	44 755	36 661
Värme	99 340	85 712
TV, bredband och telefon	6 235	8 419
Vatten och avlopp	14 279	16 018
Sophämtning	12 583	12 917
Reparation och underhåll fastighet	63 239	98 635
Fastighetskatt	11 535	11 308
Försäkringspremier	17 498	15 895
Förbrukningsinventarier	16 405	4 659
Förbrukningsmaterial	7 351	5 268
Representation avdragsgill	1 313	2 911
Redovisningstjänster	1 188	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	0	781
Advokat och rättegångskostnader	0	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Föreningsavgifter	3 760	3 700
Övriga externa kostnader	2 360	700
Summa	335 082	321 893

Not 3 Byggnader och Mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 984 028	10 984 028
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 984 028	10 984 028
Ingående avskrivningar	-1 013 456	- 903 616
Årets avskrivningar	- 109 840	- 109 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 123 296	- 1 013 456
Utgående redovisat värde	9 860 732	9 970 572
Taxerat fastighetsinnehav totalt	16 200 000	16 200 000

Not 4 Markanläggningar		2018-12-31	2017-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		30 556	30 556		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		30 556	30 556		
Ingående avskrivningar		- 12 454	-10 926		
Årets avskrivningar		- 1 528	- 1 528		
Utgående ackumulerade avskrivningar		- 13 982	- 12 454		
Utgående redovisat värde		18 102	18 102		
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer		2018-12-31	2017-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		102 875	102 875		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		102 875	102 875		
Ingående avskrivningar		- 102 875	- 102 875		
Årets avskrivningar		- 0	- 0		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-102 875	- 102 875		
Utgående redovisat värde		0	0		
Not 6 Förändring av eget kapital					
	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	7 866 230	90 000	-1 593 787	-56 753	
Disposition av föregående års resultat:			-56 753	56 753	
Årets resultat		10 000		- 47 139	
Belopp vid årets utgång	7 866 230	100 000	-1 650 540	- 47 139	
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut					
Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing skuld 2018-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2018-12-31
Swedbank	1,410	2020-08-25	2 800 000	0	2 800 000
	1,410	2020-08-25	900 000	0	900 000
Swedbank	1,359	rörlig	200 000	0	200 000
Summor			3 900 000		3 900 000

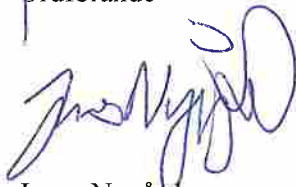
Solna den 2019-03-05



Anita Paradell
Ordförande



Kent Olivölöf
Ekonomiansvarig



Jonas Nygård
Styrelseledamot

Revisorpåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-04.



Shabnam Shahedi
Lekmannarevisor