

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Åke Henrik Holmberg	Ledamot
Lars-Erik Sune Jansson	Ledamot
Lars Andreas Kvarnö	Ledamot
Rikard Elon Landh	Ledamot
Per Christian Stranne	Ledamot
Michael Brian Treacher	Ledamot

Anna-Maria Jonsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Railie Gustafsson
Andreas Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-21. Extra stämma med anledning av att föreningen står för kostnader av återställande efter stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

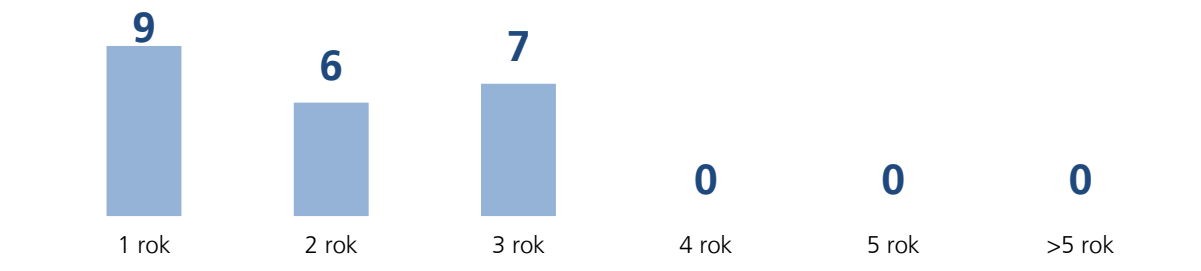
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	241 m ²	2021-10-22
Hudvård	37 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2019	Godkänd >200Bq m ³
Energideklaration	2019	Gäller 10 år
Sotning	2019	
OVK	2018	Åtgärdat allt för godkännande
Stambyte Tvättstuga	2018	Bytt golv och målat om.
Byte av stamledningen	2017	Bytt ut hela huvudstammen för avloppet
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönsterbågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Sotning	2013	
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Renovering av röckanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
Målning av trapphusen	2005	
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Rörstambyte	2002 - 2016	Delvis
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Planering pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC T & T Förvaltning
Upphandling & Projektledning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Stambyte	

Föreningens ekonomi

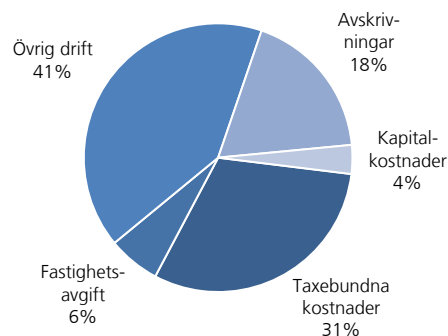
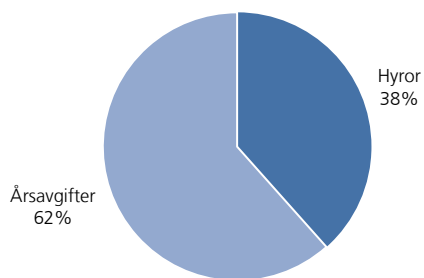
I samband med stambytet kommer avgiften att justeras för att täcka förenings ökade ränte- och amorteringskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 881 638	1 608 009
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 333 917	1 266 036
Finansiella intäkter	0	14
Ökning av kortfristiga skulder	0	188 358
	1 333 917	1 454 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	936 011	1 150 444
Finansiella kostnader	40 672	29 301
Ökning av kortfristiga fordringar	484	1 034
Minskning av kortfristiga skulder	87 020	0
	1 064 187	1 180 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 151 369	1 881 638
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	269 730	273 629

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rikard Landh avgick som ordförande 2019-11-29 och Åke Holmberg valdes till ny ordförande samma datum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	618	618	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 843	1 748	1 672	1 645
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	159	163	164	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	35	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	19	17	19
Soliditet (%)	80	80	80	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	-152	-131	243
Nettoomsättning (tkr)	1 334	1 262	1 241	1 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	276 528	94 971	-321 130	502 687
S:a bundet eget kapital	17 651 872	94 971	-321 130	17 878 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-914 637	-94 971	169 611	-989 278
Årets resultat	138 941	138 941	151 519	-151 519
S:a ansamlad förlust	-775 697	43 970	321 130	-1 140 796
S:a eget kapital	16 876 175	138 941	0	16 737 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 941
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-819 666
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 971
summa balanserat resultat	-775 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-775 696
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 333 917	1 261 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 095
Summa rörelseintäkter		1 333 917	1 266 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-622 008	-969 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 731	-157 635
Personalkostnader	Not 6	-23 272	-23 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 294	-237 824
Summa rörelsekostnader		-1 154 304	-1 388 268
RÖRELSERESULTAT		179 613	-122 232
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 672	-29 301
Summa finansiella poster		-40 672	-29 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 941	-151 519
ÅRETS RESULTAT		138 941	-151 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		7 489	8 739
		7 489	8 739
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 871 040	19 088 084
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 871 040	19 088 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 881 329	19 099 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 686 121	1 377 812
Summa kortfristiga fordringar		1 686 121	1 377 812
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		524 383	562 478
Summa kassa och bank		524 383	562 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 210 505	1 940 290
SUMMA TILLGÅNGAR		21 091 834	21 039 913

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	276 528	502 687
Summa bundet eget kapital		17 651 872	17 878 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-914 637	-989 278
Årets resultat		138 941	-151 519
Summa fritt eget kapital		-775 697	-1 140 796
SUMMA EGET KAPITAL		16 876 175	16 737 235
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		96 684	216 082
Skatteskulder		132 848	115 484
Övriga skulder		283 193	283 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	202 933	187 254
Summa kortfristiga skulder		715 658	802 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 091 834	21 039 913

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	20-40 år	20-40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	20-40 år	20-40 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	821 460	775 872
Hyror lokaler momspliktiga	512 455	486 071
Öresutjämnning	3	-2
	1 333 917	1 261 941

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	4 095
	0	4 095

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 764	36 385
	Snöröjning/sandning	4 709	4 550
	Städning entreprenad	51 180	51 180
	Städning enligt beställning	0	25 451
	Sotning	7 906	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 170
	Myndighetstillsyn	0	1 145
	Gård	5 246	8 109
	Förbrukningsmateriel	1 205	953
	Brandskydd	0	4 830
	Fordon	1 046	458
		109 055	137 232
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 651
	Lås	1 494	289
	VVS	0	9 356
	Fönster	0	3 694
		1 494	19 989
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	236 002
	Ventilation	0	85 128
		0	321 130
	Taxebundna kostnader		
	El	23 103	22 926
	Värme	244 318	250 578
	Vatten	64 139	63 570
	Sophämtning/renhållning	35 600	31 152
		367 160	368 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 022	34 254
	Kabel-TV	31 412	30 721
		69 434	64 975
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 864	57 984
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	622 008	969 537
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 879	19 036
	Föreningskostnader	5 973	3 600
	Fritids- och trivselkostnader	3 000	5 093
	Förvaltningsarvode	109 767	106 196
	Administration	4 768	9 560
	Konsultarvode	142 299	5 181
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	8 970
		290 731	157 635

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	3 272	3 272
		23 272	23 272
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Egna lägenheter och lokaler	1 250	1 250
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	121 259	140 789
		218 294	237 824
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 250	-1 250
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-16 246	-14 996
		7 489	8 739
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	Utgående anskaffningsvärde	21 570 921	21 570 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 482 837	-2 246 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 044	-236 574
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 699 881	-2 482 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 871 040	19 088 084
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 587 000	12 589 000
	Taxeringsvärde mark	17 070 000	11 268 000
		31 657 000	23 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	21 000 000
	Lokaler	4 457 000	2 857 000
		31 657 000	23 857 000

Not 10	MASKINER		2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		106 376	106 376	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		106 376	106 376	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-106 376	-106 376	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-106 376	-106 376	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		59 136	58 652	
	Klientmedel hos SBC		1 626 985	1 319 160	
			1 686 121	1 377 812	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		502 687	672 076	
	Reservering enligt stadgar		94 971	71 571	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-321 130	-240 960	
	Vid årets slut		276 528	502 687	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,190 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 500 000	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	7 424	4 667
	Avgifter och hyror	195 509	182 587
		202 933	187 254

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambyte planeras under 2020

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2020

Åke Henrik Holmberg
Ledamot

Lars-Erik Sune Jansson
Ledamot

Lars Andreas Kvarnö
Ledamot

Rikard Elon Landh
Ledamot

Per Christian Stranne
Ledamot

Michael Brian Treacher
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Leif Skarle
Extern revisor