

Årsredovisning

2019

Brf Berget

Org nr 714000-0089

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-21.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:12 bebyggdes 1956-57 och föreningen har sitt säte/är belägen i Värmdö kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 64 lägenheter. Dessutom finns 41 garage. Föreningen är andelsägare i Gustavsbergs vägförening.

Lägenhetsfördelning:

64 st 3 rum och kök Total bostadsyta: 4 064 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners genom SBC.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-24 bestått av:

Ordinarie	Veronika Eriksson Per Ericson Pia Ferm Claes Nylander Magnus Asplund	Ordförande
Suppleanter	Björn Brunnander Hans Sjöberg Annika Möller	
Revisorer		
Ordinarie	Jessica Edling	
Suppleant	Jessica Ahl	

Valberedning

Styrelsen

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 (12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av KM Förebyggande Skadetjänst och trappstädningen har ombesörjts av Gigarent.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

År 2000-2001	Har stamrenovering gjorts på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC.
År 2006	Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomförts.
År 2007	Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta under.
År 2008	Översyn har gjorts av samtliga tak och byte av de tegelpannor som behövdes har gjorts.
År 2008	Samtliga fönster har bytts ut till isolerglas och alla fönsterbågar har bytts ut.
År 2009	Omdränering av grunden har gjorts på samtliga fastigheter har påbörjats år 2003 och avslutats i början av år 2009.
År 2010	Trapphusen målades om och då avslutades även bytet av garageportarnas paneler.
År 2010	Hösten 2010 påbörjades installation av fibernät för tv, bredband och ip-telefoni i fastigheterna.
År 2011	Ett fibernät för tv, bredband och ip-telefoni installerats i fastigheterna. Renovering av fläktsystemet för lägenheterna och byte av elcentralerna för den gemensamma fastighetsdelen har skett.
År 2012	Målning av garageportar.
År 2012	Takstegar.
År 2012	Injustering av ventilation i lägenheterna.
År 2013	Asfaltering.
År 2014	Nya gaveldörrar.
År 2014	Nya utemöbler.
År 2015	Nya källardörrar.
År 2015	Installation av avfuktare i tvättstuga.
År 2016	Tak
År 2018	Nedsläckning av analoga TV-nätet.
År 2018	Målning av garageportar
År 2018	Markarbeten samt justering kantsten.
År 2019	Installation kodlås.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 111 212 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 505 758 kronor, vilket har ianspråktagits från yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (2) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 (4) st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 76 (77) st medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 375	3 391	3 391	3 361
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-217	2	394	-3 147
Soliditet (%)	9	11	11	7
Kassalikviditet (%)	266	363	351	305
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 658	3 538	3 125	2 712
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	770	770	770	770
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 735	1 800	1 864	1 929

Förändring eget kapital

	Medlems - insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	0	3 537 963	-2 698 258	2182
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			413 210	-413 210	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-292 963	292 963	
Balanseras i ny räkning				2182	-2182
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-216 862
Belopp vid årets utgång	171 555	0	3 658 210	-2 816 323	-261 862

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 816 323
årets förlust	-216 862
	-3 033 185

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	147 858
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-505 758
i ny räkning överföres	-2 675 285
	-3 033 185

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 375 167	3 390 887
Övriga rörelseintäkter		3 643	3 798
Summa rörelseintäkter		3 378 810	3 394 685
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 865 733	-2 664 759
Övriga externa kostnader	5	-145 698	-135 611
Personalkostnader	6	-59 773	-61 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 981	-362 981
Summa rörelsekostnader		-3 434 185	-3 224 990
Rörelseresultat		-55 375	169 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 643	-167 663
Summa finansiella poster		-161 487	-167 513
Resultat efter finansiella poster		-216 862	2 182
Resultat före skatt		-216 862	2 182
Årets resultat		-216 862	2 182

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

5 233 739

5 596 720

Summa materiella anläggningstillgångar

5 233 739

5 596 720

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

3 053

3 053

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 053

3 053

Summa anläggningstillgångar

5 236 792

5 599 773

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

0

12 391

Övriga fordringar

8

3 653 194

3 307 766

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

101 690

77 903

Summa kortfristiga fordringar

3 754 884

3 398 060

Kassa och bank

Kassa och bank

2 118

2 111

Summa kassa och bank

2 118

2 111

Summa omsättningstillgångar

3 757 002

3 400 171

SUMMA TILLGÅNGAR

8 993 794

8 999 944

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		3 658 210	3 537 963
Summa bundet eget kapital		3 829 765	3 709 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 816 323	-2 698 259
Årets resultat		-216 862	2 182
Summa fritt eget kapital		-3 033 185	-2 696 077
Summa eget kapital		796 580	1 013 441
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 785 177	7 049 177
Summa långfristiga skulder		6 785 177	7 049 177
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	264 000	264 000
Leverantörsskulder		622 844	154 467
Skatteskulder		8 612	7 738
Övriga skulder	12	114 014	114 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	402 567	396 153
Summa kortfristiga skulder		1 412 037	937 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 993 794	8 999 944

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-55 375	169 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		362 981	362 981
Erhållen ränta		156	150
Erlagd ränta		-161 643	-167 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		146 120	365 163
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11 395	20 929
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		474 712	-3 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		609 436	383 033
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-264 000	-264 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-264 000	-264 000
Årets kassaflöde		345 436	119 033
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 305 641	3 186 608
Likvida medel vid årets slut	14	3 651 077	3 305 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	260 608	262 080
Årsavgifter bostäder	3 130 380	3 130 380
Hysesbortfall ./.	-15 821	-1 573
Övriga ersättningar och intäkter	3 643	3 798
	3 378 810	3 394 685

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	111 212	52 217
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	505 758	292 963
	616 970	345 180

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	326 063	300 930
Energideklarationer	0	19 875
Besiktning / Serviceavtal	4 281	3 880
Yttre skötsel / Snöröjning	38 204	57 285
Fastighetsel	111 347	113 372
Uppvärmning	932 985	955 282
Vatten	260 888	281 125
Sophämtning	107 754	98 524
Fastighetsförsäkring	128 905	116 459
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 808	3 094
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV / Internet	184 699	225 137
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	98 988	92 778
	2 248 762	2 319 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	12 855	17 949
Förvaltningsarvode	78 635	77 354
Övriga externa tjänster/kostnader	6 390	950
Övriga förbrukningsinventarier/material	44 818	36 358
Revisionsarvoden	3 000	3 000
	145 698	135 611

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	45 873	47 189
Lagstadgade sociala avgifter	13 900	13 950
Lön övriga	0	500
	59 773	61 639

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 239 515	11 239 515
Markanläggning	2 725 512	2 725 512
Ingående anskaffningsvärde mark	32 575	32 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 997 602	13 997 602
Ingående avskrivningar	-8 400 882	-8 037 901
Årets avskrivningar	-362 981	-362 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 763 863	-8 400 882
Utgående redovisat värde	5 233 739	5 596 720
Taxeringsvärden byggnader	33 086 000	28 721 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	12 600 000
	49 286 000	41 321 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 236	4 237
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 648 958	3 303 529
	3 653 194	3 307 766

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 254	37 870
Förutbetalda försäkringspremier	44 436	40 033
	101 690	77 903

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB, lån 23	1,79	2020-09-18	1 224 000	1 308 000
SBAB, lån 24	1,87	2020-11-09	728 000	776 000
SBAB, lån 25	1,86	2020-09-07	1 329 177	1 413 177
SBAB, lån 26	1,88	2020-02-19	768 000	816 000
SBAB, lån 27	2,75	2021-06-16	3 000 000	3 000 000
			7 049 177	7 313 177
Kortfristig del av långfristig skuld			-264 000	-264 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 729 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 484 000	9 484 000
	9 484 000	9 484 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	1 560	1 560
Källskatter	13 761	14 154
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 900	14 461
Motkonto korrigerad utgående moms	-130	-130
Inre reparationsfond	84 923	84 923
	114 014	114 968

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

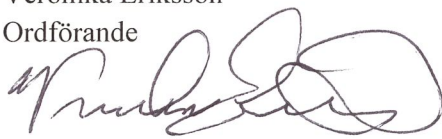
	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	258 389	250 244
Upplupna uppvärmningskostnader	124 429	129 110
Upplupna elavgifter	5 249	5 298
Beräknat arvode för revision	7 625	4 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 875	6 875
	402 567	396 152

Not 14 Likvida medel

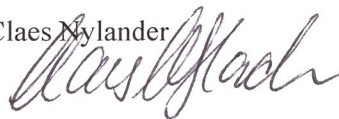
	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	3 648 958	3 303 529
Banktillgodohavanden	2 118	2 111
	3 651 076	3 305 640

Gustavsberg den

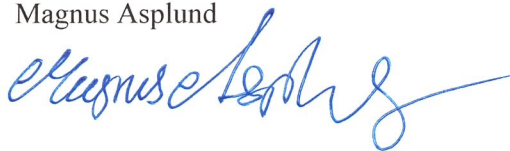
Veronika Eriksson
Ordförande



Claes Nylander



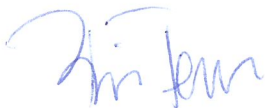
Magnus Asplund



Per Ericson

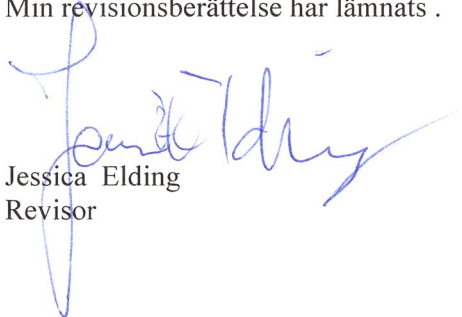


Pia Ferm



Min revisionsberättelse har lämnats .

Jessica Elding
Revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Berget

Organisationsnummer: 714000-0089

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Brf Berget för år 2019.**

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

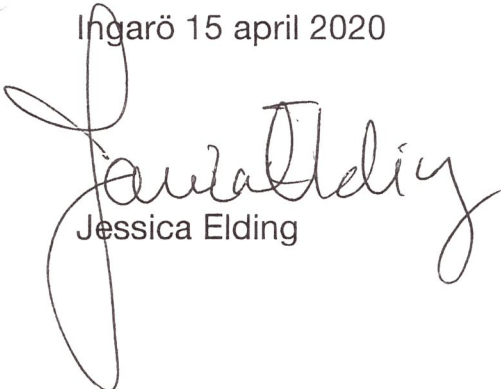
Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstyrker,

- * att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker,

- * att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ingarö 15 april 2020



Jessica Elding