

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Bergängen i Nacka
Org nr: 714000-0154



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergängen i Nacka
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2016-12-06.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 920 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp, Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951 och 1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa ändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Fredrik Jahns gränd 4-14 / Gamla Värmdövägen 5 / Finntorpsvägen 1 (3 st)
Finntorpsvägen 3, 7, 8, 9 (4st)
Setterwalls Väg 4 / Finntorpsvägen 5 (1st)
Finntorpsvägen 6 (1st)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
86	27	146	3	8	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 268 st upplåts som bostadsrätter och 2 st som hyreslägenheter. En lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studieförbundet.

Bostäder bostadsrätt	14 642 m ²
Bostäder hyresrätt	63 m ²
Total bostadsarea	14 705 m ²

Lokaler hyresrätt	4 604 m ²
Lokaler bostadsrätt	350 m ²
Total lokalarea	4 954 m ²

Årets taxeringsvärde	224 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	224 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens tekniska och administrativa förvaltning har letts av styrelsen. Den tekniska driften har sköts av entreprenören Allgranth. För genomförandet av underhållsåtgärder anlitar föreningen ett antal entreprenörer.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Svenska Stöldsnyddsföreningen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 227 tkr och planerat underhåll för 320 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhåll av föreningens fastigheter har följt den gällande underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering trappor	120 tkr
Målningsarbeten	138 tkr
Ny kallvattenledning	61 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Brager	Ordförande	2020
Bertil Lundberg	Sekreterare	2019
Alexej Samsonenko	Ekonomiansvarig	2020
Michael Casey	Ledamot	2020
Tommy Ahlnäs	Ledamot	2019
Britt-Marie Hawthorne	Ledamot	2019
Josefina Jansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2019
Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer


Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	2019
Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB	2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Trané, BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Samman kallande	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Palmgren	2019
Erik Folke	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med utgångspunkt i föreningens gällande underhållsplan har en hel del reparationer och löpande underhåll genomförts under året. Bland annat har fasaderna längs Värmdövägen liksom räcket längs gatan upp till torget målats om, och de båda trapporna invid Värmdövägen har renoverats. Innergården till Fredriks Jahns gränd har fräschats upp med nya växter och ommålning av trädgårdsmöblerna. Inkommande kallvattenledning på Finntorpsvägen 7 har bytts ut, och ett oisolerat fjärrvärmerör har åtgärdats.

Vi har under året haft några vattenskador, där den största drabbade de två källarplanen i Finntorpsvägen 3 i samband med att kommunens färskvattenledning utmed Setterwalls väg sprang läck. Fuktskadorna där är nu åtgärdade och förråden återställda. Under året har ett nytt låssystem installerats på Finntorpsvägen 3, och det kommer att sättas helt i bruk i februari 2019.

I en nära framtid måste garaget och torget genomgå ett omfattande underhålls- och renoveringsarbete. Styrelsen har anlitat sakkunskap från Riksbyggen för projekteringen. De förväntade kostnaderna för dessa arbeten men också den allmänt ökade kostnaden för drift och underhåll har föranlett styrelsen att höja avgifterna med 3% från 1 januari 2019. Föreningsstämman 2016 gav styrelsen mandat att sälja fastigheten på Finntorpsvägen 6 (Macken) för byggnation av ett flerbostadshus. Då marknaden för bostadsbyggrätter fortsatt är trög och nödvändig detaljplaneändring ännu ej är påbörjad av kommunen samt att vi ännu inte kan överblicka vilka förändringar i övrigt som det stundande tunnelbanebygget kan föra med sig, har styrelsen inte för avsikt att i nuläget aktivt driva frågan vidare.

Även om händelser som inträffat under året inte varit av sådan natur eller omfattning att de inneburit någon onormal påfrestning på föreningens ekonomi, har styrelsen dragits med effekterna av tidigare händelser, framför allt den brand som inträffade på Finntorpsvägen 3 2017. Den brandgasventilation från källarförrådet på plan minus 2, som brand-skyddsmyndigheterna krävt, har visat sig mycket svår att få till stånd. Frågan kompliceras av att installationen kräver godkännande av grannfastighetens ägare. Förhoppningsvis kommer en lösning till stånd under våren 2019.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen kommer under 2019 se över olika åtgärder för att minska vår energianvändning, t ex så ska styrningen av våra undercentraler uppdateras vilket underlättar övervakningen av fjärrvärmecentralerna. Vi kommer att undersöka om föreningen har möjlighet att installera solpaneler, samt byta ut lysrör till LED-armaturer och installera radiatorventiler på Fredrik Jahns Gränd och Finntorpsvägen 3. En ny energideklaration ska genomföras under året. Styrelsen kommer även se över hur vi kan arbeta mer förebyggande för att undvika framtida vattenskador, och den stamspolning som under februari-mars 2019 genomförs i alla lägenheter, är ett led i detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 350 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 346 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Soliditeten (tillgångar i relation till skulder) ligger på 38 % (36 %), vilket anses vara mycket bra. God soliditet är 5 % och över.

Likviditeten, som visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt (omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder) uppgår till 405 % (493 %), vilket är mycket bra. God likviditet är 120-150 %.

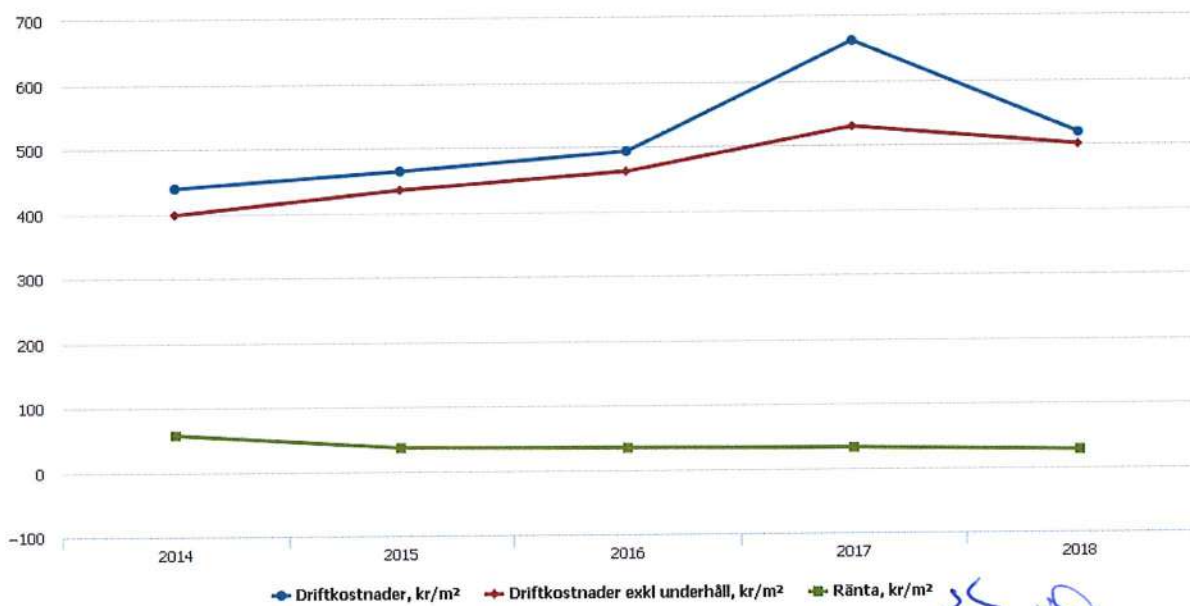
Föreningen har under året gjort extra amortering med motsvarande 5 Mkr. Föreningens totala låneskuld på bokslutsdagen uppgår till 50 Mkr.

I den löpande verksamheten har föreningen ett negativt kassaflöde motsvarande -3,2 MKR främst beroende på extra amortering av lån på motsvarande 5,0 MKR. Föreningens samlade likvida medel uppgick vid årsskiftet till 11,3 Mkr (14,5 Mkr) varav 2,0 Mkr hos Swedbank, 0,058 Mkr hos Nordea och 9,2 Mkr hos SBAB.

Årets Resultatet (efter avskrivningar och finansiella poster dock före fondförändringar) uppgick till -0,30 Mkr (-1,62 Mkr), vilket är ca 1,32 Mkr bättre jämfört med förra årets resultat främst beroende på lägre underhållskostnader. Kostnaden för vattenskador som ingår i reparationer under driftkostnader elimineras delvis i resultatet m.a.a. försäkringsersättningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 951	12 664	12 551	12 509	12 478
Resultat efter finansiella poster	-298	-1 616	-473	-125	385
Resultat exklusive avskrivningar	920	-350	823	1 196	1 659
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	248	-987	186	559	1 022
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34	32	32	32	32
Balansomslutning	84 930	90 614	92 473	87 899	87 887
Soliditet %	38	36	37	34	34
Likviditet %	405	493	482	426	421
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	588	586	581	581
Driftkostnader, kr/m ²	518	662	493	464	439
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	500	529	462	435	398
Ränta, kr/m ²	27	32	34	36	57
Underhållsfond, kr/m ²	43	28	128	120	117
Lån, kr/m ²	2 543	2 798	2 798	2 798	2 798



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 931	33 068 438	551 307	-373 444	-1 616 003
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 616 003	1 616 003
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-319 922	319 922	
Årets resultat					-297 814
Vid årets slut	560 931	33 068 438	903 385	-2 341 525	-297 814

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 989 448
Årets resultat	-297 814
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	319 922
Summa	-2 639 340

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 2 639 340

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 950 542	12 663 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	645 248	2 348 613
Summa rörelseintäkter		13 595 790	15 012 222
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 201 535	-13 014 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 086 257	-947 666
Personalkostnader	Not 6	-894 949	-822 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 248	-1 265 516
Summa rörelsekostnader		-13 400 989	-16 050 668
Rörelseresultat		194 802	-1 038 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 325	59 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 940	-636 618
Summa finansiella poster		-492 616	-577 557
Resultat efter finansiella poster		-297 814	-1 616 003
Årets resultat		-297 814	-1 616 003

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 269 815	73 422 136
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	360 236	309 131
Summa materiella anläggningstillgångar		72 630 051	73 731 267
Summa anläggningstillgångar		72 630 051	73 731 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		75 153	1 453 446
Övriga fordringar	Not 10	124 728	174 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	764 937	736 993
Summa kortfristiga fordringar		964 818	2 364 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	11 335 424	14 517 628
Summa kassa och bank		11 335 424	14 517 628
Summa omsättningstillgångar		12 300 242	16 882 246
Summa tillgångar		84 930 293	90 613 513

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 629 369	33 629 369
Fond för yttre underhåll	903 385	551 307
Summa bundet eget kapital	34 532 754	34 180 676
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 341 526	-373 444
Årets resultat	-297 814	-1 616 003
Summa fritt eget kapital	-2 639 340	-1 989 448
Summa eget kapital	31 893 414	32 191 228
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	50 000 000
Summa långfristiga skulder	50 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 398 328	1 145 229
Skatteskulder	2 864	0
Övriga skulder	Not 14	602 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 013 738
Summa kortfristiga skulder	3 036 879	3 422 284
Summa eget kapital och skulder	84 930 293	90 613 513

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-297 814	-1 616 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 218 248	1 265 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	920 434	-350 487
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 399 800	-1 494 108
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-385 406	-243 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 934 829	-2 087 615
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 208 212
Investeringar i inventarier	- 117 032	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 117 032	- 208 212
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	0
Årets kassaflöde	- 3 182 203	- 2 295 827
Likvidamedel vid årets början	14 517 628	16 813 455
Likvidamedel vid årets slut	11 335 425	14 517 628
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsplanen för byggnaden baseras på byggnadens olika komponenter och sker utifrån nyttjandeperioden i intervaller om 10 – 87 år.

Avskrivningsplan för markanläggning sker utifrån nyttjandeperioder.

Avskrivningsplan för inventarier baseras på tillgångens anskaffningsvärde och bedömd nyttjandeperiod.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 864 488	8 610 062
Årsavgifter, lokaler	304 284	295 417
Hyror, bostäder	70 596	70 596
Hyror, lokaler	3 342 998	3 324 529
Hyror, garage	513 104	506 367
Hyror, p-platser	93 900	91 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-146 494	-135 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-93 450	-101 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-5 500
Vattenavgifter	7 116	7 118
Summa nettoomsättning	12 950 542	12 663 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga ersättningar	52 726	44 128
Fakturerade kostnader	7 225	4 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	108
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	71 851	0
Övriga rörelseintäkter	255 637	336 866
Försäkringsersättningar	255 613	1 961 175
Summa övriga rörelseintäkter	645 248	2 348 613

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-319 922	-2 603 550
Reparationer	-2 227 155	-3 096 161
Självrisk	0	-44 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-605 642	-599 790
Försäkringspremier	-145 647	-188 621
Kabel- och digital-TV	-478 821	-471 583
Systematiskt brandskyddsarbete	-96 667	-15 508
Serviceavtal	-7 041	0
Obligatoriska besiktningar	-8 194	-6 686
Bevakningskostnader	-17 860	-20 435
Snö- och halkbekämpning	-220 617	-146 565
Förbrukningsinventarier	-54 089	-47 925
Vatten	-807 852	-793 229
Fastighetsel	-764 970	-717 466
Uppvärmning	-2 994 820	-2 953 316
Sophantering och återvinning	-453 728	-424 745
Förvaltningsarvode drift	-998 511	-884 580
Summa driftkostnader	-10 201 535	-13 014 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-200 838	-222 897
IT-kostnader	-542 988	-531 598
Arvode, yrkesrevisorer	-33 632	-37 495
Övriga förvaltningskostnader	-82 251	-40 613
Kreditupplysningar	-15 424	-4 106
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 640	-44 128
Kontorsmateriel	-36 412	-33 532
Telefon och porto	-10 132	-10 859
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	9 168
Medlems- och föreningsavgifter	-12 358	-12 110
Konsultarvoden	-41 463	-8 766
Bankkostnader	-2 913	-3 818
Övriga externa kostnader	-55 204	-6 913
Summa övriga externa kostnader	-1 086 257	-947 666

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till administratör	-234 304	-217 845
Lön fastighetsskötare	-85 306	0
Styrelsearvoden	-257 500	-302 101
Sammanträdesarvoden	-79 000	-88 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 520	-17 720
Pensionskostnader	-4 930	0
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-204 189	-196 859
Summa personalkostnader	-894 949	-822 525

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 116 465	-1 149 540
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 927	-80 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 218 248	-1 265 516

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 795 077	102 586 865
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	105 400 769	105 192 557
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	208 212
	0	208 212
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 400 769	105 400 769
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 346 517	-30 196 977
Markanläggningar	-632 116	-596 260
	- 31 978 633	- 30 793 237
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 116 465	-1 149 540
Årets avskrivning markanläggningar	-35 856	-35 856
	- 1 152 321	- 1 185 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 33 130 954	- 31 978 633
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 269 815	73 422 136
Varav		
Byggnader	70 332 095	71 448 560
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	687 720	723 576
Taxeringsvärden		
Bostäder	199 000 000	199 000 000
Lokaler	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	224 000 000	224 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>131 800 000</i>	<i>131 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 200 000</i>	<i>92 200 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 547 500	2 547 500
	2 547 500	2 547 500
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	
Inventarier och verktyg	117 032	0
	117 032	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 664 532	2 547 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 238 369	-2 158 249
	- 2 238 369	- 2 158 249
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-65 927	-80 120
	- 65 927	- 80 120
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 304 296	-2 238 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 304 296	- 2 238 369
Restvärde enligt plan vid årets slut	360 236	309 130
Varav		
Inventarier och verktyg	243 203	309 130

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	2 988
Skattekonto	124 008	126 296
Momsfordringar	0	32 344
Andra kortfristiga fordringar	720	12 551
Summa övriga fordringar	124 728	174 179

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 033	145 647
Förutbetalda driftkostnader	0	44 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 386	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	116 977	119 961
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	131 945	137 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 596	288 854
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	764 937	736 993

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 747	3 768
Bankmedel, Nordea	58 006	59 206
Bankmedel, SBAB	9 243 743	13 204 869
Transaktionskonto, Swedbank	2 027 928	1 249 785
Summa kassa och bank	11 335 424	14 517 628

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	50 000 000	55 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 000 000	55 000 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,63%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,63%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,63%	2020-06-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	1,45%	2023-05-15	10 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Summa			55 000 000,00	0,00	5 000 000,00	50 000 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr. Skuld efter fem år beräknas uppgå till 50 000 000 kr.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 221	89 221
Mottagna depositioner	355 351	369 590
Skuld för moms	46 647	12 238
Skuld sociala avgifter och skatter	130 729	126 165
Avräkning hyror och avgifter	0	4 320
Clearing	0	1 288
Summa övriga skulder	621 948	602 822

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	50 075	34 605
Upplupna räntekostnader	18 072	11 102
Upplupna elkostnader	83 815	70 974
Upplupna värmekostnader	0	338 189
Upplupna revisionsarvoden	37 000	39 000
Upplupna styrelsearvoden	0	23 287
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 130	150 332
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	774 647	1 006 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 013 738	1 674 234

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

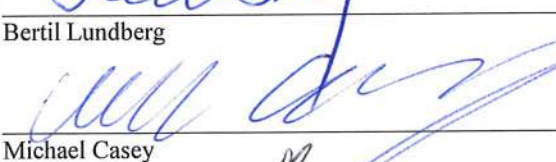
Styrelsens underskrifter

28-03-2019 Nacka
Ort och datum

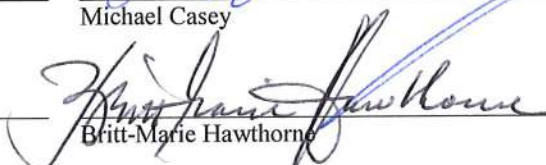

Mia Brager


Bertil Lundberg


Alexej Samsonenko


Michael Casey

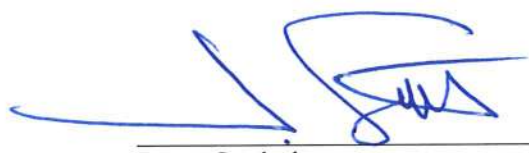

Tommy Ahlnäs

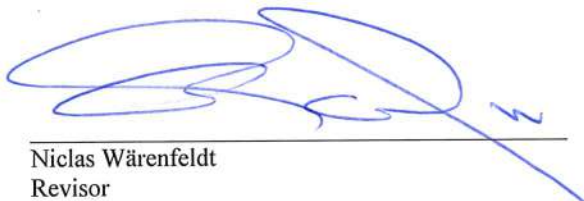

Britt-Marie Hawthorne


Josefina Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/4 2019

BoRevision i Sverige AB


Jörgen Götehed
Revisor


Niclas Wärenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka, org.nr. 714000-0154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergängen i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

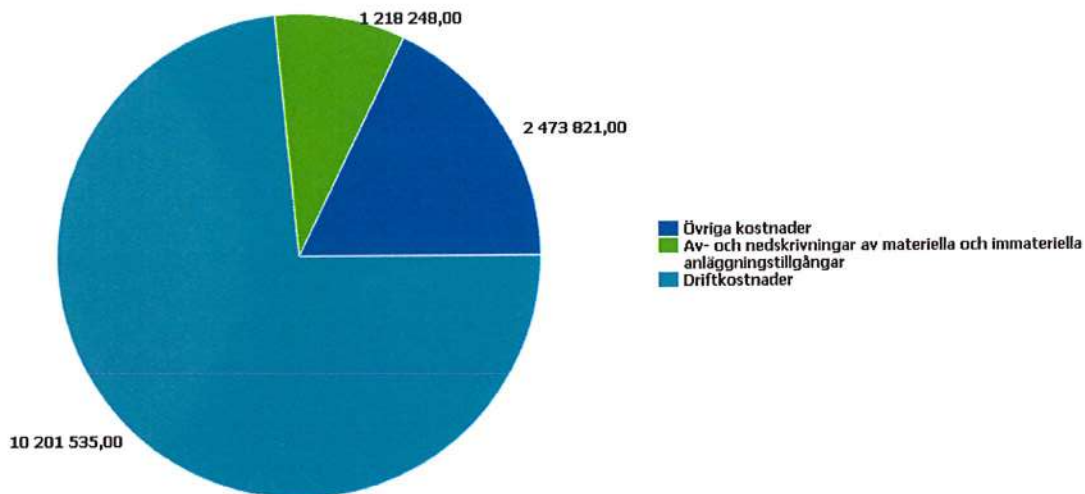
Stockholm den 10 april 2019

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 201 535	13 014 961
Övriga externa kostnader	1 086 257	947 666
Personalkostnader	894 949	822 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 218 248	1 265 516
Finansiella poster	492 616	577 557
Summa kostnader	13 893 604	16 628 225



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Bergängen i Nacka

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bergängen i Nacka i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

