

Årsredovisning för
Brf Bergamotträdet 16

769601-8790

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergamoträdet 16, 769601-8790 får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens tionde räkenskapsår.

Föreningens verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Bergamoträdet 16, Stockholms kommun. Fastigheten är belägen på Södra Agnegatan 20.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar. Byggnaden är uppförd år 1932 och totalrenoverad 1984 med bl a nya stammar för avlopp, vatten och el. Vinden ombyggd till lägenhet 2013.

Fastigheten består av 24 bostadslägenheter med en yta av 1437 kvm och 1 företagslokal med en yta av 450 kvm. 22 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet på fastigheten var under året 32.767.000 kr varav byggnadens värde var 17.167.000 kr och markens värde 15.600.000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-14 haft följande sammansättning

Åke Iggström, ordförande
Thomas Näslund
Ulrik Söderman
Frida Heijel
Christopher Orth

Frida Heijel har hyrt ut sin lägenhet i andrahand och ingår inte i styrelsen sedan 2013-12-01. Fredrik Karlsson är sedan 2014-02-05 invald som adjungerad styrelseledamot.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under året.

Revisor

Ordinarie revisor : Extern revisor, Katarina Lindholm Finnhammars Revisionsbyrå

Förvaltning

Vår ekonomiska förvaltning har handhåfts av Winqvist & Österling AB.

Fastighetsskötare

ABC Fastighetstjänst har ansvarat för fastighetsskötseln.

KK

Verksamheten under året

Det som har dominerat arbetet i fastigheten under år 2013 har varit tillkomsten av 3 nya lägenheter. Under hösten 2012 påbörjades byggnationen av vindsvåningen som färdigställdes i september 2013. Under året har även en lägenhet i sutterängplan med ingång från gatan färdigställts och sålts, medan ytterligare en lägenhet i sutterängplan återstår att färdigställas.

Hösten 2013 totalrenoverades hissen (hisskorg och hissgaller behölls). Detta på grund av att stadsbyggnadskontoret hade slagit ned på den tidigare hissen med skarvad trumaxel.

Under året har vi amorterat ned lånen från 7,5 milj kr till 6,4 milj kronor. Pengarna kom från försäljningen av lokalerna i sutterängplan.

Stockholms Simskola/Babysim har sedan vintern 2010/2011 haft en skuld till föreningen på drygt 1 miljon kronor. Denna skuld uppkom på grund av stora problem med värmehållningen vid installationen av det nya ventilationsaggregatet. Utsikterna att återfå detta belopp är små, styrelsen har därför beslutat om nedsättning och krediterat utestående fakturor. Konsekvensen av det blir att föreningen får ta kostnaden men återfår inbetald moms.

Vad gäller tvisten med Ventdoc AB, som också gällde den nyinstallerade ventilationsanläggningen, har inget hänt och eftersom det nu gått 4 år anser vi tvisten bilagd.

I den nybyggda vindsvåningen flyttade under hösten Daniel Rosvall och Malin Wadner in, och i den likaledes nybyggda lägenheten med ingång från gatan flyttade Anton Schneider och Klara Lind in. Utöver detta har två lägenheter bytt ägare. I den ena har Caroline Bondhus och Per Lindgren flyttat in och i den andra Jenny Åhman och Fredrik Karlsson.

Planerad verksamhet 2014

Våren 2014 kommer de som beställt och själva betalt få ny balkong mot innergården.

Föreningens fastighetslån 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
SEB	2,35	rörligt, 3 mån	1 500 000
SEB	2,14	rörligt, 3 mån	3 700 000
SEB	2,40	rörligt, 3 mån	1 200 000
			6 400 000

Sammanlagd låneskuld 2013-12-31 är 6,4 miljoner kronor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi måste anses som mycket god. Trots en utgift på drygt 5 miljoner kronor nästa år på grund av renovering av gårdsbjälklaget anser styrelsen inte det finns behov av någon höjning av månadsavgiften närmaste åren.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 659 716
årets resultat	-477 269
Totalt	<hr/> -8 136 985
disponeras för	
avsättning yttre fond, enligt stadgar	98 301
balanseras i ny räkning	-8 235 286
Summa	<hr/> -8 136 985

Avsättning till fond görs enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	525 153	1 185 441
		<u>525 153</u>	<u>1 185 441</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll	2	-972 573	-474 617
Driftskostnader	3	-510 886	-597 763
Förvaltningskostnader	4	794 306	-1 152 545
Fastighetsförsäkring		-33 457	-31 162
Fastighetsskatt		-51 090	-95 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-46 403	-46 403
		<u>-294 950</u>	<u>-1 212 914</u>
Rörelseresultat			
		-294 950	-1 212 914
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 580	5 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 899	-470 744
		<u>-182 319</u>	<u>-465 327</u>
Resultat efter finansiella poster			
		-182 319	-465 327
Resultat före skatt			
		-182 319	-465 327
Årets resultat			
		<u>-182 319</u>	<u>-465 327</u>

KV

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 414 258	31 460 661
Pågående om- och tillbyggnad		870 625	-
		<u>32 284 883</u>	<u>31 460 661</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		362 996	275 000
		<u>362 996</u>	<u>275 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 647 879</u>	<u>31 735 661</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 450	98 928
Övriga fordringar		275 468	993 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 204	93 885
		<u>454 122</u>	<u>1 186 203</u>
Kassa och bank		1 662 623	727 644
Summa omsättningstillgångar		<u>2 116 745</u>	<u>1 913 847</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 764 624</u>	<u>33 649 508</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		34 650 476	32 750 469
Yttre fond		669 911	576 551
		<u>35 320 387</u>	<u>33 327 020</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 659 716	-5 888 115
Årets resultat		-477 269	-1 678 241
		<u>-8 136 985</u>	<u>-7 566 356</u>
Summa eget kapital		<u>27 183 402</u>	<u>25 760 664</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 400 000	7 500 000
		<u>6 400 000</u>	<u>7 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Pågående arbete för annans räkning		783 418	-
Förskott från kunder		4 500	-
Leverantörsskulder		171 107	94 750
Skatteskulder		146 955	189 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	75 242	104 989
		<u>1 181 222</u>	<u>388 844</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 764 624</u>	<u>33 649 508</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-477 269	-1 678 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	46 403	46 403
	<u>-430 866</u>	<u>-1 631 838</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-430 866	-1 631 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	732 081	-23 479
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-883 545	-136 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582 330	-1 792 312
Investeringsverksamheten		
Lån till lokalhyresgäst, amortering	-87 996	110 000
Ny, om-och tillbyggnad		-1 130 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 996	-1 020 125
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	2 705 305	9 283 750
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-6 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 605 305	3 183 750
Årets kassaflöde	934 979	371 313
Likvida medel vid årets början	727 644	356 331
Likvida medel vid årets slut	1 662 623	727 644

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror bostäder	121 572	158 137
Hyror lokaler, kreditering Babysim	-111 522	453 576
Årsavgifter bostäder	399 772	330 835
Fastighetsskatt	25 359	46 368
Vatten MP	15 000	15 000
Värmetillägg MP	35 628	35 628
Kreditering Babysim	-46 969	66 381
Övrigt	9	1
Försäkringsersättning	86 304	79 515
Summa	525 153	1 185 441

Not 2 Reparation o underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	126 319	196 307
Lokaler	168 140	181 336
Gemensamma utrymmen	46 190	27 203
Tvättstuga		41 044
Installationer	607 315	19 318
Huskropp	-	9 409
Reparation markytor	24 609	
Summa	972 573	474 617

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	45 630	33 719
Städning	27 814	29 228
Bevakningskostnader	17 052	15 884
Besiktningkostnader		3 238
Övriga utgifter köpta tjänster	20 144	20 899
EI	36 405	47 555
Värme	310 481	320 925
Vatten/avlopp	31 062	53 261
Sophämtning	14 508	8 188
Kabel-tv avgift	6 354	5 737
Konstaterade hyresförluster	-	22 022
Övriga fastighetskostnader	1 436	37 107
Summa	510 886	597 763

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Befarade hyres- kundförluster	-963 618	963 618
Kameral förvaltning	48 708	48 254
Konsultarvode W & Ö	11 923	11 759
Konsultarvoden	-	36 449
Styrelsearvode inkl soc.avg	66 248	43 999
Revisionsarvode	14 691	12 928
Serviceavgift Fastighetsägarna	4 126	4 625
Bankkostnader	3 176	3 247
Övriga administrativa kostnader	20 440	27 666
	-794 306	1 152 545

Not 5 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	46 403	46 403
Summa	46 403	46 403

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 838 344	31 838 344
-Nyanskaffningar	870 625	
	32 708 969	31 838 344
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-377 683	-331 280
-Årets avskrivning enligt plan	-46 403	-46 403
	-424 086	-377 683
Redovisat värde vid årets slut	32 284 883	31 460 661
Taxeringsvärde byggnader:	17 167 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark:	15 600 000	13 600 000
	32 767 000	32 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	10 075	8 988
Förutbetald kabel-tv avgift	1 234	1 232
Securitas	4 520	4 150
God El	5 375	
Upplupna inkomsträntor		79 515
	21 204	93 885

Not 8 Eget kapital

	Insatser / Upplåtelseavgifter	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 750 469	576 551	-5 888 115	-1 678 241
Insatser	1 312 780			
Upplåtelseavgifter	587 227			
Avsättning enligt stadgar		93 360		
Disposition enligt stämmobeslut			-1 771 601	1 678 241
Årets resultat				-477 269
Vid årets slut	34 650 476	669 911	-7 659 716	-477 269

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 400 000	7 500 000
	6 400 000	7 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen ränta	3 150	1 937
Förutbetalda hyror/avgifter	28 213	25 941
VA		3 198
EI	1 595	
Upplupen kostnad revisionsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	30 284	44 196
Fastighetsskötsel		12 175
W&Ö		3 500
Övriga upplupna kostnader		2 042
	75 242	104 989

Underskrifter

Stockholm den 27/4


2014


Åke Iggström
Styrelseordförande



Thomas Näslund


Ulrik Söderman


Fredrik Karlsson


Christopher Orth

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2014


Katarina Lindholm
Finnhammars Revisionsbyrå
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergamotträdet 16
Org.nr. 769601-8790

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamotträdet 16 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bergamotträdet 16 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-04-28



Katarina Lindholm
Godkänd revisor