

Årsredovisning för

# Brf Bergamotträdet 16

769601-8790

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2014, föreningens elfte räkenskapsår.

## Föreningens verksamheten

### Allmänt om 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. 23 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 Vardia Försäkring .

### Styrelse

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-06 haft följande sammansättning

Åke Iggström, ordförande  
Thomas Näslund  
Ulrik Söderman  
Caroline Bondhus  
Meys Khalili  
Fredrik Karlsson, suppleant

Caroline Bondhus avflyttade 2015-02-01 och avgick samtidigt ur styrelsen.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under året.

### Revisor

Ordinarie revisor : Extern revisor, Katarina Lindholm Finnhammars Revisionsbyrå

### Förvaltning

Vår ekonomiska förvaltning har handhåfts av Brain Accounting AB (fd Winqvist & Österling AB).

## **Fastighetsskötare**

ABC Fastighetstjänst har ansvarat för fastighetsskötseln.

## **Verksamhet under och efter verksamhetsåret**

Under 2014 har en lägenhet i sutterängplan färdigställts och sålts. Därmed finns det 24 lägenheter i fastigheten.

En hyreslägenhet såldes av föreningen under 2014, och den sista kvarvarande hyreslägenheten såldes i början av år 2015. Därmed är samtliga lägenheter ombildade till bostadsrätter.

Under år 2014 har lånen amorterats ned från 6,4 milj kr till 4,0 milj kronor. Pengarna kom från försäljningen av den ena hyreslägenheten. I mars 2015 tog föreningen ett nytt lån på 3,4 milj kr för att finansiera den kommande gårdsrenoveringen. Den samlade låneskulden är därmed 7,4 milj. kr.

Våren 2014 byggdes/monterades balkonger på flera av lägenheterna mot bakgården. Bostadsrättshavarna stod själva för kostnaden.

I början av 2014 planerades för det stora arbetet med renovering av gårdsbjälklaget på bakgården, vilket var tänkt att genomföras under sommaren. Detta tvingades dock inställas eftersom grannföreningen fick förhinder. Det var genom grannföreningens garage som utförelse av bilnings- och fyllningsmassor skulle göras.

I februari 2015 påbörjades arbetet med renovering av gårdsbjälklaget. Det framkom snart att de bärande balkarna var i synnerligen dåligt skick, delvis helt sönderrostade, och all verksamhet på och inunder gården förbjöds omedelbart av en inspekterande konstruktör. Stockholms Simskola AB som hyr lokalerna inunder gården var tvungna att samma dag stänga lokalerna och inställa alla sina kurser. Grundkonstruktionens dåliga kondition innebär en kraftig fördyring av hela renoveringsarbetet. De tillkommande arbetena kommer troligen att kosta föreningen ca 4,5 milj. kr., förutom de 3 miljoner som var avtalat om tidigare. Alltså en sammanlagd kostnad på ca 7,5 milj. kr. Stockholms Simskola har begärt skadeersättning av föreningen för att de var tvungna att omedelbart inställa alla sina kurser. Både de och vi har anlitat jurist och vi har träffats flera gånger utan att kunna förlikas. Frågan kommer troligen att föras vidare till tingsrätt. Arbetet med nya eller förstärkta järnbalkar och nytt tätskikt beräknas vara färdigt i slutet av juli, och gården i sin helhet med stenläggning och plantering två månader senare.

Finansiering av gårdsrenoveringen kommer till större delen att finansieras av den i mars 2015 sålda hyresrätten. Någon höjning av månadsavgiften är alltså inte aktuell.

Flera lägenheter har och kommer under året byta ägare. Under 2014 flyttade Anders Holmqvist in på 5 tr och Adrian Cirulis på 4 tr. Under början av 2015 har och kommer Erik och Lina Palmberg att flytta in på 2 tr, Mattias Östman på 1 tr, Björn Eng på entréplan, Tom Källberg i lägenhet med ingång från gatan och AnnaLena och Åke Liss på 4 tr.

## **Planerad verksamhet 2015**

Renoveringen av gårdsbjälklaget och upprustning av gården som beskrivits ovan kommer att vara dominerande verksamhet under 2015.

### Föreningens fastighetslån 2014-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränteändringsdag</i>	<i>Belopp</i>
SEB	1,32	rörligt, 3 mån	1 300 000
SEB	1,32	rörligt, 3 mån	1 500 000
SEB	1,32	rörligt, 3 mån	1 200 000
			<b>4 000 000</b>

### Föreningens ekonomi

Trots de stora kostnaderna för renoveringen av gården måste föreningens ekonomi fortfarande anses vara mycket god.

### Ekonomisk översikt

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1 072 815	525 153	1 185 441	1 362 746
Resultat eft finansisella poster	-318 284	-477 269	-1 678 241	-1 495 993
Soliditet, %	87,0	78,1	76,5	56,2

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 235 286
årets resultat	-318 283
Totalt	-8 553 569
disponeras för	
avsättning yttre fond, enligt stadgar	98 301
balanseras i ny räkning	-8 602 783
Summa	-8 504 482

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter m.m</b>	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 070 080	438 840
Övriga rörelseintäkter		2 735	86 313
<b>Summa rörelseintäkter m.m</b>		<u>1 072 815</u>	<u>525 153</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 000 117	-1 566 570
Administrativa kostnader	3	-133 402	859 118
Styrelsearvoden inkl. soc. avg.		-66 750	-66 248
Avskrivningar		-98 171	-46 403
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-1 298 440</u>	<u>-820 103</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-225 625</u>	<u>-294 950</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 036	8 580
Räntekostnader		-100 695	-190 899
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-318 284</u>	<u>-477 269</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-318 284</u>	<u>-477 269</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-318 284</u>	<u>-477 269</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	32 388 739	32 284 883
Summa materiella anläggningstillgångar		32 388 739	32 284 883
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga fordringar		252 996	362 996
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 996	362 996
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 641 735</b>	<b>32 647 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		50 809	157 450
Övriga fordringar		117 765	275 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	62 944	21 204
Summa kortfristiga fordringar		231 518	454 122
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>401 156</b>	<b>1 662 623</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>632 674</b>	<b>2 116 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 274 409</b>	<b>34 764 624</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 750 476	34 650 476
Fond för yttre underhåll		768 212	669 911
Summa bundet eget kapital		37 518 688	35 320 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 235 286	-7 659 716
Årets resultat		-318 284	-477 269
Summa fritt eget kapital		-8 553 570	-8 136 985
<b>Summa eget kapital</b>		28 965 118	27 183 402
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 000 000	6 400 000
		4 000 000	6 400 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Pågående arbete för annans räkning		-	783 418
Förskott från kunder		-	4 500
Leverantörsskulder		108 831	171 107
Skatteskulder		108 734	146 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	91 726	75 242
		309 291	1 181 222
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		33 274 409	34 764 624

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-318 284	-477 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	98 171	46 403
	<u>-220 113</u>	<u>-430 866</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-220 113</b>	<b>-430 866</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	222 604	732 081
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-871 932	-883 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-869 441</b>	<b>-582 330</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lån till lokalhyresgäst, amortering	110 000	-87 996
Ny, om-och tillbyggnad	-202 027	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-92 027</b>	<b>-87 996</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	2 100 000	2 705 305
Amortering av låneskulder	-2 400 000	-1 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>1 605 305</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 261 468</b>	<b>934 979</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 662 624</b>	<b>727 644</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>401 156</b>	<b>1 662 623</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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 innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Hyror bostäder	85 941	121 572
Hyror lokaler, kreditering Babysim	418 044	-111 522
Årsavgifter bostäder	417 468	399 772
Fastighetsskatt	19 092	25 359
Vatten MP	15 000	15 000
Värmetillägg MP	35 628	35 628
Kreditering Babysim	78 907	-46 969
Övrigt	2 735	9
Försäkringsersättning	-	86 304
<b>Summa</b>	<b>1 072 815</b>	<b>525 153</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	33 222	45 630
Städning	25 079	27 814
Bevakningskostnader	13 560	17 052
Besiktningkostnader	32 081	-
Övriga utgifter köpta tjänster	-	20 144
Rep och underhåll	411 969	972 573
El	43 565	36 405
Värme	288 914	310 481
Vatten/avlopp	44 139	31 062
Sophämtning	19 004	14 508
Kabel-tv avgift	7 635	6 354
Fastighetsförsäkringar	26 505	33 457
Fastighetsskatt	54 444	51 090
<b>Summa</b>	<b>1 000 117</b>	<b>1 566 570</b>

## Not 3 Administrativa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyses/kundförluster		-963 618
Ekonomisk förvaltning, Brain	47 392	48 708
Extrarebitering Brain	8 369	11 923
Revisionsarvode	12 928	14 691
Konsultarvoden	43 189	7 000
Bankkostnader	3 001	3 176
Övriga administrativa kostnader	18 523	19 002
	<b>133 402</b>	<b>-859 118</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 708 969	31 838 344
-Nyanskaffningar, balkonger	202 027	870 625
	<b>32 910 996</b>	<b>32 708 969</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-424 086	-377 683
-Årets avskrivning enligt plan	-98 171	-46 403
	<b>-522 257</b>	<b>-424 086</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 388 739</b>	<b>32 284 883</b>
Taxeringsvärde byggnader:	17 167 000	17 167 000
Taxeringsvärde mark:	15 600 000	15 600 000
	<b>32 767 000</b>	<b>32 767 000</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	5 477	10 075
Förutbetald kabel-tv avgift	1 556	1 234
Securitas	4 746	4 520
God EI	5 808	5 375
Poolvärme	45 357	
	<b>62 944</b>	<b>21 204</b>

## Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för Yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	34 650 476	669 911	-7 659 716	-477 269
Insatser	525 266			
Upplåtelseavgifter	1 574 734			
Avsättning enligt stadgar				
Disposition enligt stämmobeslut		98 301	-575 570	477 269
Årets resultat				-318 284
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 750 476</b>	<b>768 212</b>	<b>-8 235 286</b>	<b>-318 284</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen ränta	2 165	3 150
Förutbetalda hyror/avgifter	40 800	28 213
EI	1 371	1 595
Upplupen kostnad revisionsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	30 330	30 284
ABC	3 949	
W&Ö	1 111	
	<b>91 726</b>	<b>75 242</b>

## Underskrifter

Stockholm den 2015

Åke Iggström  
Styrelseordförande

Thomas Näslund

Ulrik Söderman

Meys Khalili

Min revisionsberättelse har avgivits den 2015

Katarina Lindholm  
Finnhammars Revisionsbyrå  
Godkänd revisor