

Årsredovisning för
Brf Bergamotträdet 16

769601-8790

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergamoträdet 16, 769601-8790 avger härmed årsredovisning för 2016.

Föreningens verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag, vanligen kallat en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bergamoträdet 16, 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. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår till 39 772 tkr (32 767 tkr).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Vardia Försäkring .

Medlemsinformation

Styrelse

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-09 haft följande sammansättning

Daniel Rosvall, ordförande
Erik Palmberg, kassör
Thomas Näslund, ledamot, avgått under året
Anders Holmqvist, ledamot
Adrian Cirulis, ledamot, avgått under året
Eva Danofsky, ledamot
Åke Iggström, ledamot

Revisor

Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Brain Accounting AB.

Fastighetsskötare

ABC Fastighetstjänst har ansvarat för fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen erlade under verksamhetsåret betalning avseende två förlikningsavtal som ingicks med det företag som bistått föreningen med en gårdsrenovering under 2015. Kostnaden enligt förlikningsavtalen samt kvarvarande renoveringskostnader uppgick till knapp 300 000 sek. Gårdsrenoveringen och renoveringen av föreningens källarlokal är därmed helt slutförd.

Under året fick föreningen även en ny marknadsledande hyresgäst till källarlokalen som tryggar stabiliteten och föreningens framtida kassaflöde. Under verksamhetsåret så har föreningen även spolat stammarna med ett positivt utlåtande och även installerat fiber för samtliga medlemmar. Föreningens ekonomi ansågs under verksamhetsåret så pass stark att styrelsen valde att låta föreningen stå för hushållens månatliga kostnad för fiber.

2 lägenheter har bytt ägare under 2016 och nya bostadsrättsinnehavare som hälsas välkomna är Yu Weiwei, Linus Singh och Helena Ögren .

Föreningens fastighetslån 2016-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränteändringsdag</i>	<i>Belopp</i>
SEB	0,58	180928	1 200 000
SEB	0,58	180928	1 300 000
SEB	0,58	180928	1 500 000
SEB	0,25	170328	3 400 000
SEB	0,78	3 mån Stibor	500 000
SEB	0,38	180128	500 000
			8 400 000

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara mycket god. Någon höjning av månadsavgiften är inte aktuell närmaste åren.

Flerårsjämförelse

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1 330 224	461 654	1 072 815	525 153
Resultat eft finansisella poster	-91 261	-10 936 646	-318 284	-477 269
Soliditet, %	72,5	73,2	87,0	78,1

Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för Yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 892 739	866 513	-8 651 870	-10 936 646
Avsättning enligt stadgar		98 301		
Disposition enligt stämmobeslut			-11 034 947	10 936 646
Årets resultat				-91 261
Vid årets slut	42 892 739	964 814	-19 686 817	-91 261

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-19 686 818
årets resultat	-91 260
Totalt	-19 778 078
disponeras för	
avsättning yttre fond, enligt stadgar	119 316
balanseras i ny räkning	-19 897 394
Summa	-19 778 078

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 250 027	457 256
Övriga rörelseintäkter		80 197	4 398
Summa rörelseintäkter m.m		<u>1 330 224</u>	<u>461 654</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 058 573	-9 717 979
Administrativa kostnader	3	-179 267	-344 127
Styrelsearvoden inkl. soc. avg.		-27 926	-66 749
Avskrivningar		-98 171	-98 171
Summa fastighetskostnader		<u>-1 363 937</u>	<u>-10 227 026</u>
Övriga rörelsekostnader		-	-1 107 996
Rörelseresultat		<u>-33 713</u>	<u>-10 873 368</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		98	442
Räntekostnader		-57 646	-63 720
Resultat efter finansiella poster		<u>-91 261</u>	<u>-10 936 646</u>
Resultat före skatt		<u>-91 261</u>	<u>-10 936 646</u>
Årets resultat		<u>-91 261</u>	<u>-10 936 646</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 192 397	32 290 568
Summa materiella anläggningstillgångar		32 192 397	32 290 568
Summa anläggningstillgångar		32 192 397	32 290 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		136	399 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	17 970	61 337
Summa kortfristiga fordringar		18 106	460 416
Kassa och bank		1 024 902	254 038
Summa omsättningstillgångar		1 043 008	714 454
SUMMA TILLGÅNGAR		33 235 405	33 005 022

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 892 739	42 892 739
Fond för yttre underhåll		964 814	866 513
Summa bundet eget kapital		43 857 553	43 759 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 686 818	-8 651 870
Årets resultat		-91 261	-10 936 646
Summa fritt eget kapital		-19 778 079	-19 588 516
Summa eget kapital		24 079 474	24 170 736
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 400 000	7 900 000
		8 400 000	7 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		261 777	-
Leverantörsskulder		182 613	747 105
Skatteskulder		95 168	109 460
Övriga kortfristiga skulder		29 574	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	186 799	77 721
		755 931	934 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 235 405	33 005 022

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-91 261	-10 936 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	98 171	98 171
	<u>6 910</u>	<u>-10 838 475</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 910	-10 838 475
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	442 310	-228 898
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-178 355	624 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 865	-10 442 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter		6 142 263
Upptagna lån	500 000	3 900 000
Skadestånd		252 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	10 295 259
Årets kassaflöde	770 865	-147 119
Likvida medel vid årets början	254 037	401 156
Likvida medel vid årets slut	1 024 902	254 037

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror bostäder	-	6 374
Hyror lokaler	653 573	34 411
Årsavgifter bostäder	441 528	436 203
Fastighetsskatt	26 957	3 361
Vatten MP	15 000	2 641
Värmetillägg MP	57 969	6 273
Övriga hyrestillägg MP	55 000	
Kreditering Babysim		-45 357
Övrigt	6 097	17 748
Erhållna skadestånd	74 100	-
Summa	1 330 224	461 654

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	38 801	27 053
Städning	26 215	29 872
Bevakningskostnader	24 159	19 050
Besiktningkostnader	1 531	2 986
Övriga utgifter köpta tjänster	5 400	-
Rep och underhåll	429 519	9 250 207
Ei	67 058	31 873
Värme	294 016	280 727
Vatten/avlopp	46 518	43 803
Sophämtning	14 402	36 905
Kabel-tv avgift	34 711	8 800
Försäkringsersättningar		-90 813
Fastighetsförsäkringar	36 091	22 501
Fastighetsskatt	40 151	55 015
Summa	1 058 572	9 717 979

Not 3 Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ekonomisk förvaltning, Brain	46 418	49 803
Extradebitering Brain	7 791	12 414
Revisionsarvode	14 257	14 103
Konsultarvoden	8 900	88 618
Advokatkkostnader	75 886	157 763
Bankkostnader	3 452	3 713
Övriga administrativa kostnader	22 563	17 712
	179 267	344 126

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 910 996	32 910 996
-Nyanskaffningar, balkonger		-
	<u>32 910 996</u>	<u>32 910 996</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-620 428	-522 257
-Årets avskrivning enligt plan	-98 171	-98 171
	<u>-718 599</u>	<u>-620 428</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 192 397	32 290 568
Taxeringsvärde byggnader:	16 372 000	17 167 000
Taxeringsvärde mark:	23 400 000	15 600 000
	<u>39 772 000</u>	<u>32 767 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	10 139	5 675
Förutbetald kabel-tv avgift	7 831	-
Securitas		5 090
God El		4 643
Hissen		2 403
Försäkringsersättning		43 526
	<u>17 970</u>	<u>61 337</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen ränta	1 553	1 726
Förutbetalda hyror/avgifter	132 031	29 251
Upplupen kostnad revisionsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	29 460	28 803
ABC	8 940	5 941
Brain	2 815	
	<u>186 799</u>	<u>77 721</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under verksamhetsår 2017 planeras beskaflenheten och hållbarheten i föreningens balkonger mot Södra Agnegatan bedömas. Det planerade projektet kommer bäras av föreningens egna likviditet.


Underskrifter

Stockholm den 18 maj 2017


Daniel Rosvall
Styrelseordförande


Erik Palmberg


Thomas Näslund

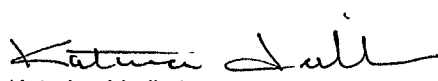

Åke Iggström


Anders Holmqvist


Adrian Cirulis


Eva Danofsky

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/5 2017


Katarina Lindholm
Finnhammars Revisionsbyrå
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSETill föreningsstämman i **Brf Bergamotträdet 16**

Org.nr. 769601-8790

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamotträdet 16 för år 2016-01-01— 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergamoträdet 16 för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-22

Katarina Lindholm
Godkänd revisor