

Brf Bergamotträdet 16
Org nr 769601-8790

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 bland annat nya stammar för avlopp, vatten och el. Vinden ombyggd till lägenhet 2013 och 2015 genomförde föreningen en totalrenovering av föreningens gård och källarlokal.

Fastigheten består av 24 bostadslägenheter med en yta om 1437 kvm och 1 företagslokal med en yta om 450 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-06-01 haft följande sammansättning

Daniel Rosvall, ordförande
Erik Palmborg, kassör
Anders Holmqvist, ledamot
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 har inga väsentliga händelser att rapportera för verksamhetsår 2017.

2 lägenheter har bytt ägare under 2017 och de nya bostadsrättsinnehavarna som hälsas välkomna är Julia Liljeroth och Victor Liljeroth samt Peter Cederquist och Madeleine Larsson.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året haft en trygg ekonomisk utveckling med jämna inkomster och en stabil kostnadsutveckling, jämfört med tidigare år som förknippats med betydande kostnader i samband med omfattande renovering av föreningens fastighet. Under året har föreningen haft en så pass god ekonomi att styrelsen i december månad valde att göra en engångsamortering om 500 000 sek på föreningens lån.

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

Flerårsjämförelse

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nettoomsättning	1 294 397	1 330 224	461 654	1 072 815
Resultat efter finansiella poster	277 445	-91 261	-10 936 646	-318 284
Soliditet, %	74,2	72,5	73,2	87,0

Eget kapital

	<u>Insatser/ Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	42 892 739	964 814	-19 686 818	-91 261
Avsättning enligt stadgar		119 316		
Disposition enligt stämmobeslut			-210 577	91 261
Årets resultat				274 994
Vid årets slut	42 892 739	1 084 130	-19 897 395	274 994

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	274 994
Balanserad vinst	-19 897 395
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-19 622 401</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering	119 316
att i ny räkning överförs	19 503 085
	<u>19 622 401</u>

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 285 433	1 250 027
Övriga intäkter		8 964	80 197
Summa rörelseintäkter	2	<u>1 294 397</u>	<u>1 330 224</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-662 957	-1 058 573
Administrativa kostnader	4	-192 419	-179 267
Styrelsearvoden inkl. soc. avg.		-	-27 926
Avskrivningar	5, 6	-100 622	-98 171
Summa fastighetskostnader		<u>-955 998</u>	<u>-1 363 937</u>
Rörelseresultat		<u>338 399</u>	<u>-33 713</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12	98
Räntekostnader		-63 417	-57 646
Resultat efter finansiella poster		<u>274 994</u>	<u>-91 261</u>
Årets resultat		<u>274 994</u>	<u>-91 261</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 094 226	32 192 397
Installationer	6	59 922	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 154 148</u>	<u>32 192 397</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 154 148</u>	<u>32 192 397</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		148	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 924	17 970
Summa kortfristiga fordringar		<u>15 072</u>	<u>18 106</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>646 055</u>	<u>1 024 902</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>661 127</u>	<u>1 043 008</u>
Summa tillgångar		<u>32 815 275</u>	<u>33 235 405</u>



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 892 739	42 892 739
Fond för yttre underhåll		1 084 130	964 814
Summa bundet eget kapital		<u>43 976 869</u>	<u>43 857 553</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 897 394	-19 686 818
Årets resultat		274 994	-91 261
Summa fritt eget kapital		<u>-19 622 400</u>	<u>-19 778 079</u>
Summa eget kapital		<u>24 354 469</u>	<u>24 079 474</u>
		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 900 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 900 000</u>	<u>8 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		261 777	261 777
Leverantörsskulder		109 109	182 613
Skatteskulder		81 432	95 168
Övriga kortfristiga skulder		26 862	29 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	81 626	186 799
Summa kortfristiga skulder		<u>560 806</u>	<u>755 931</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 815 275</u>	<u>33 235 405</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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
- Teknisk anläggning	5

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Hyror lokaler	682 968	653 573
Årsavgifter bostäder	439 793	441 528
Fastighetsskatt	27 672	26 957
Vatten MP	15 000	15 000
Sopor MP	6 465	-
Värmetillägg MP	60 000	57 969
Övriga hyrestillägg MP	60 000	55 000
Övrigt	2 500	6 097
Erhållna skadestånd	-	74 100
Summa	<u>1 294 398</u>	<u>1 330 224</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	20 384	38 801
Städning	29 664	26 215
Bevakningskostnader	-	24 159
Besiktningkostnader	1 556	1 531
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	5 400
Reparationer och underhåll	104 894	429 519
El	52 373	67 058
Värme	302 386	294 016
Vatten och avlopp	49 611	46 518
Sophämtning	23 625	14 402
Kabeltv-avgift	52 351	34 711
Försäkringsersättningar	-46 853	-
Fastighetsförsäkringar	31 686	36 091
Fastighetsskatt	41 280	40 152
Summa	<u>662 957</u>	<u>1 058 573</u>

Not 4 Administrativa kostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning, Brain	36 446	46 418
Extradebitering Brain	18 790	7 791
Revisionsarvode	14 257	14 257
Konsultarvode	-	8 900
Advokatkostnader	82 817	75 886
Bankkostnader	2 855	3 452
Övriga administrativa kostnader	37 255	22 563
Summa	<u>192 419</u>	<u>179 267</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	32 910 996	32 910 996
	<u>32 910 996</u>	<u>32 910 996</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-718 599	-620 428
- Årets avskrivning enligt plan	-98 171	-98 171
	<u>32 094 226</u>	<u>32 192 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>32 094 226</u>	<u>32 192 397</u>
Taxeringsvärde byggnader:	16 372 000	16 372 000
Taxeringsvärde mark:	23 400 000	23 400 000
	<u>39 772 000</u>	<u>39 772 000</u>

Not 6 Installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	62 373	-
	<u>62 373</u>	<u>0</u>
- Årets avskrivningar enligt plan	-2 451	-
	<u>59 922</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>59 922</u>	<u>0</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetald försäkring	7 182	10 139
Förutbetald kabeltv	7 742	7 831
	<u>14 924</u>	<u>17 970</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Lånebelopp
SEB	0,63	3 400 000
SEB	0,62	1 200 000
SEB	0,62	1 300 000
SEB	0,62	1 500 000
SEB	0,42	500 000
Totalt		7 900 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

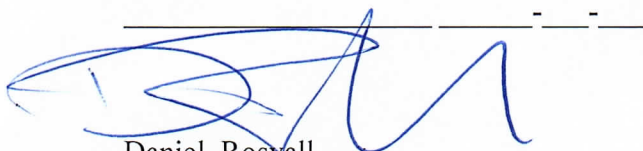
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupen ränta	1 203	1 553
Förutbetalda hyror/avgifter	33 668	132 031
Övriga upplupna kostnader	44 847	50 400
Brain	1 908	2 814
Summa	<u>81 626</u>	<u>186 799</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	-	-

Underskrifter

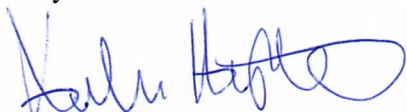
Datum, ort



Daniel Rosvall
Styrelseordförande



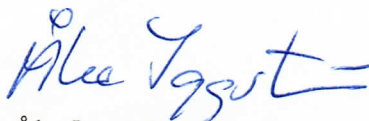
Erik Palmborg



Anders Holmqvist

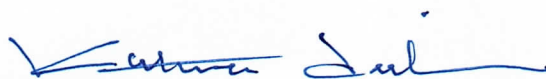


Eva Danofsky



Åke Iggström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-19.



Katarina Lindholm
Revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Bergamoträdet 16**

Org.nr. 769601-8790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamoträdet 16 för år 2017-01-01— 2017-12-31.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisorssed 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. 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 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 eventuella 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 2017-01-01— 2017-12-31 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 revisorsd 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 betryggande 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 2018-06-19



Katarina Lindholm
Godkänd revisor