

**Brf Bergamoträdet 16**  
**Org nr 769601-8790**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 Bergamotträdet 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 fastighetens 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.

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 2018-06-29 haft följande sammansättning

Daniel Rosvall, ordförande  
Erik Palmberg, ledamot  
Anders Holmqvist, ledamot  
Eva Danofsky, ledamot  
Viveka Norström Hallberg, ledamot



### **Revisor**

Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå.

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Brain Accounting AB.

### **Fastighetsskötare**

Bo Bra Fastighetsförvaltning AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Föreningen har inga väsentliga händelser att rapportera för verksamhetsår 2018.

4 bostadslägenheter har överlåtits 2018 och de nya bostadsrättsinnehavarna som hälsas välkomna är Lennart Lundquist, Annelie Lannebo, Philip Andersson och Caroline Fagergren samt Marcus Dahlén och Peter Dahlén.

### **Föreningens ekonomi**

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



### Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 298 724	1 285 433	1 330 224	461 654
Resultat	kr	379 108	274 994	-91 261	-10 936 646
Soliditet	%	73,9	74,2	72,5	73,2

### 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	1 084 130	-19 897 394	274 994
Avsättning enligt stadgar		119 316		
Disposition enligt stämmobeslut			155 678	-274 994
379108Årets resultat				379 108
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 892 739</b>	<b>1 203 446</b>	<b>-19 741 716</b>	<b>379 108</b>

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	-19 741 716
Årets resultat	379 108
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-19 362 608

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	119 316
att i ny räkning överförs	-19 481 924
	<hr/>
	-19 362 608



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 298 724	1 285 433
Övriga intäkter		1 895	8 964
<b>Summa rörelseintäkter</b>	2	1 300 619	1 294 397
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-662 351	-662 957
Administrativa kostnader	4	-96 718	-192 419
Avskrivningar	5, 6	-101 290	-100 622
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-860 359	-955 998
<b>Rörelseresultat</b>		440 260	338 399
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	12
Räntekostnader		-61 152	-63 417
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		379 108	274 994
<b>Årets vinst</b>		379 108	274 994

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 996 055	32 094 226
Installationer	6	56 803	59 922
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 052 858</u>	<u>32 154 148</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 052 858</u>	<u>32 154 148</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		139 490	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 815	14 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>154 305</u>	<u>15 072</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 257 999</u>	<u>646 055</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 412 304</u>	<u>661 127</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>33 465 162</u>	<u>32 815 275</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 892 739	42 892 739
Fond för yttre underhåll		1 203 446	1 084 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>44 096 185</u>	<u>43 976 869</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 741 716	-19 897 394
Årets vinst		379 108	274 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-19 362 608</u>	<u>-19 622 400</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 733 577</u>	<u>24 354 469</u>
		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 900 000	7 900 000
Depositionsavgifter		261 777	261 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>8 161 777</u>	<u>8 161 777</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		154 813	-
Leverantörsskulder		116 345	109 109
Skatteskulder		83 088	81 432
Övriga kortfristiga skulder		34 463	26 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	181 099	81 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>569 808</u>	<u>299 029</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>33 465 162</u>	<u>32 815 275</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.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5
- Teknisk anläggning	5

### Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hyror lokaler	694 524	682 968
Årsavgifter bostäder	441 528	439 793
Fastighetskatt	27 672	27 672
Vatten MP	15 000	15 000
Sopor MP	-	6 464
Värmetillägg MP	60 000	60 000
Övriga hyrestillägg MP	60 000	60 000
Övrigt	1 895	2 500
<b>Summa</b>	<u>1 300 619</u>	<u>1 294 397</u>

**Not 3 Driftkostnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	34 725	20 384
Städning	17 275	29 664
Besiktningkostnader	1 721	1 556
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 000	-
Reparationer och underhåll	28 635	104 894
El	63 548	52 373
Värme	317 358	302 386
Vatten och avlopp	52 511	49 611
Sophämtning	19 473	23 625
Kabeltv-avgift	51 067	52 351
Försäkringsersättningar	-	-46 853
Fastighetsförsäkringar	30 230	31 686
Fastighetsskatt	41 808	41 280
<b>Summa</b>	<u>662 351</u>	<u>662 957</u>

**Not 4 Administrativa kostnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning, Brain	35 323	36 446
Extradebitering Brain	29 590	18 790
Revisionsarvode	14 851	14 257
Konsultarvode	8 625	-
Advokatkostnader	-	82 817
Bankkostnader	2 636	2 855
Övriga administrativa kostnader	5 693	37 254
<b>Summa</b>	<u>96 718</u>	<u>192 419</u>



**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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	-816 770	-718 599
- Årets avskrivning enligt plan	-98 171	-98 171
	<u>31 996 055</u>	<u>32 094 226</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>31 996 055</u>	<u>32 094 226</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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	62 373	62 373
	<u>62 373</u>	<u>62 373</u>
- Vid årets början	-2 451	-
- Årets avskrivningar enligt plan	-3 119	-2 451
	<u>56 803</u>	<u>59 922</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>56 803</u>	<u>59 922</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetald försäkring	7 182	7 182
Förutbetald kabeltv	7 633	7 742
	<u>14 815</u>	<u>14 924</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta %	Lånebelopp
SEB 48573	1,00	3 400 000
SEB 78805	0,70	1 200 000
SEB 78953	0,70	1 300 000
SEB 79038	0,70	1 500 000
SEB 46099	1,00	500 000
<b>Totalt</b>		<b>7 900 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupen ränta	-	1 203
Förutbetalda hyror/avgifter	129 592	33 668
Övriga upplupna kostnader	51 507	44 847
Brain	-	1 908
<b>Summa</b>	<u>181 099</u>	<u>81 626</u>



**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

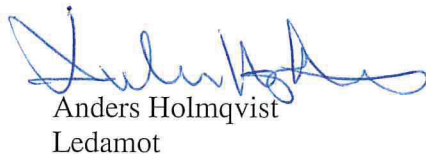
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	-	-

**Underskrifter**

Datum, ort

  
2019 - 06 - 09  
Daniel Rosvall  
Styrelseordförande

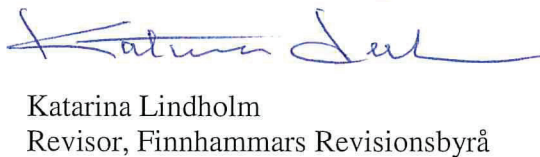
  
Erik Palmborg  
Ledamot

  
Anders Holmqvist  
Ledamot

  
Eva Danofsky  
Ledamot

  
Viveka Nordström-Hallberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 10.

  
Katarina Lindholm  
Revisor, Finnhammars Revisionsbyrå



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till 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 2018-01-01— 2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utförmar 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 misstag, 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 2018-01-01— 2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman [disponerar/behandlar vinsten/förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-06-10

Katarina Lindholm  
Godkänd revisor