

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stora Berg

769602-8492

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet i Sundbyberg, kv. Bageriet 1, förvärvades från Galco AB i oktober 1999. Föreningen tillträdde fastigheten 1999-10-05.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 lägenheter och 3 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.

Föreningen äger fastigheten som har friköpt mark.

Lägenhetsfördelning:

6st	1 rum och kök
6st	2 rum och kök
9st	3 rum och kök
1st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 780 kvm

Total lokalyta: 394 kvm

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-06-24.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 1999-06-14.

Lokaler

Föreningens lokalhyresgäster har under året bestått av Espresso House Sweden AB (2015-01-02), Salongen, Landsvägen 41 HB (2010-07-01), Swerom Assistance och Consulting AB (2010-12-01).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB fr o m 1 maj. 2016. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad för bostäder med 1.337:-/lägenhet.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1% av tax.värdet

Lägenhetsöverlåtelse

7 st lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under räkenskapsåret.
Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har följande avtal:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB angående ekonomisk förvaltning.

CFAB, Cityförvaltning AB avseende teknisk förvaltning.

MEUS M2 AB avseende städning.

Norrenergi avseende fjärrvärme och kontroll av vår undercentral i fastigheten.

Vattenfall som elleverantör

Inspecta för kontrollbesiktning av vårt tryckkärl för värme- och vattentryck i vår fastighet.

DM Tak AB för snöskottning av våra yttertak inkl.borttagande av istappar från taket.

Hissteknik avseende kontinuerlig service och funktionskontroll av våra hissar. Den årliga kontrollbesiktningen av hissarna utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.

LåsPunkten AB avseende lås- och nyckelservice, dörrkontroll etc.

Comhem AB för TV (basutbud).

Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.

Berendsen Textil AB avseende en entrématta i respektive entré.

Tebe Vent Service AB avseende service ventilation i lokalerna

AB Franska Bukten har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastigheten.

Brandsäkra Norden AB gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt brandskyddsansvar.

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet ”Klipplet” och ”Meddelanden” samt via anslag i entréerna.

Föreningen äger marken till fastigheten Bageriet 1. Skötsel av föreningens innergård sker på entreprenad och kostnaden fördelas delvis med grannföreningen. Soprummet delas med grannföreningen och kostnaden fördelas rättvist mellan föreningarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 974	2 082	2 104	1 918
Resultat efter finansiella poster	310	167	260	301
Soliditet (%)	45	42	40	40
Kassalikviditet (%)	326	278	276	309
Låneskuld (kr/kvm)	5 515	6 021	6 336	6 382

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid nyckeltalet låneskuld kr/kvm har den totala skulden till banker & kreditinstitut ställts i förhållande till den totala bostadsarean (BOA) samt ytan för uthyrningsbara lokaler (LOA).

Förändring av eget kapital

	Insatser & Uppl. avg	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 435 398	718 156	1 047 194	492 954	167 159	9 860 861
Disposition av föregående års resultat:				167 159	-167 159	0
Årets avsättning Yttre fond			111 081	-111 081		0
Årets resultat					309 889	309 889
Belopp vid årets utgång	7 435 398	718 156	1 158 275	549 032	309 889	10 170 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	549 032
årets vinst	309 889
	858 921

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan i ny räkning överföres	111 081
	747 840
	858 921

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 974 333	2 082 238
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 974 333	2 082 238
Rörelsekostnader			
Reparation och underhållskostnader	3	-187 121	-496 211
Driftskostnader	4	-778 489	-680 983
Fastighetsadministration	5	-93 507	-144 005
Personalkostnader	6	-24 325	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-373 877	-373 881
Summa rörelsekostnader		-1 457 319	-1 695 080
Rörelseresultat		517 014	387 158
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 125	-219 999
Summa finansiella poster		-207 125	-219 999
Resultat efter finansiella poster		309 889	167 159
Resultat före skatt		309 889	167 159
Årets resultat		309 889	167 159

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 114 892	21 475 969
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	76 800	89 600
Summa materiella anläggningstillgångar		21 191 692	21 565 569
Summa anläggningstillgångar		21 191 692	21 565 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 094
Övriga fordringar		422	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 530	83 194
Summa kortfristiga fordringar		55 952	89 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 341 565	2 072 843
Summa kassa och bank		1 341 565	2 072 843
Summa omsättningstillgångar		1 397 517	2 161 926
SUMMA TILLGÅNGAR		22 589 209	23 727 495

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Fond för yttre underhåll		1 158 275	1 047 194
Summa bundet eget kapital		9 311 829	9 200 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		549 032	492 954
Årets resultat		309 889	167 159
Summa fritt eget kapital		858 921	660 113
Summa eget kapital		10 170 750	9 860 861
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 989 175	13 089 175
Summa långfristiga skulder		11 989 175	13 089 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 905	220 521
Skatteskulder		111	0
Övriga skulder		111 225	111 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	204 043	445 713
Summa kortfristiga skulder		429 284	777 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 589 209	23 727 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fasadrenovering	10 år
Bredbandsinstallation	10 år
Balkongförbättring	10 år
Trapphusrenovering	20 år
Takvärmekabel	10 år
Hissombyggnation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	738 792	869 172
Hyror lokaler	1 145 076	1 126 032
Hyror förråd	17 700	18 000
Bredbandsavgift	8 520	8 520
Fakt. Fastighetsskatt	54 927	54 927
Övriga intäkter	9 318	5 587
	1 974 333	2 082 238

Not 3 Reparation och underhållskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande reparationer	133 758	320 564
Planerat Underhåll	46 550	165 942
Hisservice/Hissbesiktning	6 813	9 705
	187 121	496 211

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	34 609	31 371
Lokalvård	61 315	56 411
Snöröjning/sandning	12 723	9 621
Fastighetsel	50 908	52 880
Uppvärmning	306 263	298 399
Vatten	74 072	38 687
Sophämtning	51 143	28 994
Fastighetsförsäkringar	22 436	20 838
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 254	87 770
Kabel-TV avgift	14 245	14 027
Bredbandsavgift	9 000	9 750
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	13 262	13 770
Serviceavtal	4 250	6 393
Övriga driftskostnader	36 009	12 072
	778 489	680 983

Not 5 Fastighetsadministration

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	19 275	15 438
Förvaltningskostnader	38 944	38 296
Kontorsmateriel/telefonkostnader	9 488	8 621
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 440	4 440
Bankkostnader	5 157	4 515
Övriga externa kostnader	16 203	28 945
Upprättande av underhållsplan	0	43 750
	93 507	144 005

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Styrelsearvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	18 749	0
Sociala kostnader	5 576	0
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	24 325	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Byggnad	206 554	206 554
Fastighetsförbättringar	138 023	138 027
Balkongförbättringar	16 500	16 500
Takvärmekabel	12 800	12 800
	373 877	373 881

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 669 010	26 669 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 669 010	26 669 010
Ingående avskrivningar	-5 193 041	-4 831 960
Årets avskrivningar	-361 077	-361 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 554 118	-5 193 041
Utgående redovisat värde	21 114 892	21 475 969
Taxeringsvärden byggnader	23 771 000	23 771 000
Taxeringsvärden mark	16 113 000	16 113 000
	39 884 000	39 884 000
Bokfört värde byggnader	18 153 892	18 784 969
Bokfört värde mark	2 961 000	2 691 000
	21 114 892	21 475 969

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående avskrivningar	-38 400	-25 600
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 200	-38 400
Utgående redovisat värde	76 800	89 600

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 579	6 961
Förutbetald Kabel-TV	3 660	3 507
Förutbetalda förvaltningskostnader	9 958	9 736
Förutbetalda räntor	0	44 087
Övriga förutbetalda kostnader	13 748	18 903
Förutbetalda serviceavtal	20 585	0
	55 530	83 194

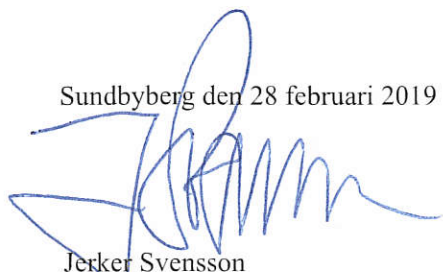
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	7 848	40 292
Förutbetalda avgifter/hyror	79 392	128 064
Beräknat arvode revision	18 400	17 000
Upplupna uppvärmningskostnader	40 307	40 040
Upplupna elkostnader	6 320	5 426
Övriga upplupna kostnader	1 694	12 391
Upplupna underhållskostnader	0	212 500
Upplupna reparationskostnader	25 757	0
Upplupna styrelsearvoden	18 749	0
Upplupna sociala avgifter styrelsearvoden	5 576	0
	204 043	455 713

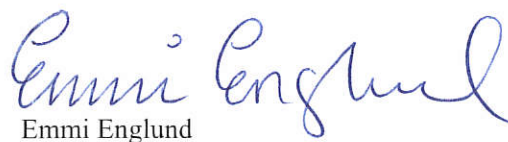
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 623 000	18 623 000
	18 623 000	18 623 000

Sundbyberg den 28 februari 2019



Jerker Svensson



Emmi Englund



Olivia Jansson



Annelie Törnvall



Kent Nordberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Berg, org.nr 769602-8492.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg för år 2018.

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 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 den 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. Den 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 revisions sed 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 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 Bostadsrättsföreningen Stora Berg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Revision i Mälardalen AB

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 om ansvarsfrihet, 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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Knivsta den 12 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor