

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Bergkanten i
Liljeholmen**

769630-7557

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Bergkanten i Liljeholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens femte verksamhetsår

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Vinprovaren 1 och Druvmusten 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex-tio våningar med totalt 91 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 334 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca. 810 m². Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städrum och fastighet- och rullstolsförråd. Det finns även tillgång till extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastigheter finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelbro, gång- och cykeltrafik, samt bibehållande av gatanläggning. Fastigheten Vinprovaren 1 belastas av nyttjanderätt för Stockholm Stad avseende allmän fordonstrafik respektive allmän gång- och cykeltrafik.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hägersten Liljeholmen sdn	Förskola	ja	753 m ²	2028-12-31
Go Figure Sverige AB	Yogastudio	ja	57 m ²	2022-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2017 erhållit 6 286 033 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnad för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 680 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheterna till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheterna direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten Vinprovaren 1 färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017. Fastigheten Druvmusten 1 färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat nyttjandeavtal för p-platser i Bergrumsgaraget. Avtalet gäller till den 9 november 2036.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 2%, 2 100 000 kronor (2 625 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är fyra gånger mer än den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fjorton (sexton) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Under kommande år planeras inglasning av balkonger och installation av nytt passersystem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 139 (143) .

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Lars Orvik	Ordförande
Carina Strömberg	Ledamot
Lennart Nilsson	Ledamot
Anders Lundqvist	Ledamot
Elina Gregor	Ledamot
Per Lindqvist	Suppleant
Shirley Ström	Suppleant
Tesad Alam	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Under året har extra föreningsstämma hållits den sjunde oktober 2020 där Elina Gregor och Lennart Nilsson avgick ur styrelsen. Per Lindqvist valdes om till ordinarie ledamot, var sedan tidigare suppleant. Nedan personer valdes in i styrelsen under extra föreningsstämman..

Nima Afrasiabi	Ledamot
Mattias Ingesson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB

Ordinarie

Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	714	485	529
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	2 475	2 527	2 454
Resultat exkl avskrivningar tkr	3 189	3 012	2 983
Årets amorteringar tkr	-2 100	-2 625	-1 575
Årets likvidöverskott tkr	1 089	387	1 408

Nyckeltal

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 578	7 536	7 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	714	485	529
Soliditet, %	80,18	79,86	79,23
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	80 036	80 432	80 820
Lån per kvm boarea, kr	15 662	15 993	16 407
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	13 886	14 180	14 547
Genomsnittlig skuldränta. (%)	1,33	1,30	1,30
Fastighetens belåningsgrad. (%)	19,57	19,88	20,30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	210 169 000	198 706 000	333 387	322 180	485 322
Disposition av föregående års resultat:			285 760	199 562	-485 322
Årets resultat					714 081
Belopp vid årets utgång	210 169 000	198 706 000	619 147	521 742	714 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	521 742
årets resultat	714 081
	1 235 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	285 760
Balanseras i ny räkning	950 063
	1 235 823

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	7 577 707	7 535 759
Summa rörelseintäkter m.m.		7 577 707	7 535 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 689 461	-2 604 666
Övriga externa kostnader	4	-229 367	-430 288
Personalkostnader	5	-118 214	-152 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 475 648	-2 527 268
Summa rörelsekostnader		-5 512 690	-5 714 546
Rörelseresultat		2 065 017	1 821 213
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 350 936	-1 335 891
Resultat efter finansiella poster		714 081	485 322
Resultat före skatt		714 081	485 322
Årets resultat		714 081	485 322

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	506 948 084	509 406 464
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 994	63 262
Summa materiella anläggningstillgångar		506 994 078	509 469 726
Summa anläggningstillgångar		506 994 078	509 469 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 973	1 441
Övriga fordringar	8	1 998 085	87 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	439 531	194 583
Summa kortfristiga fordringar		2 445 589	283 420
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 847 393	3 761 471
Summa kassa och bank		2 847 393	3 761 471
Summa omsättningstillgångar		5 292 982	4 044 891
SUMMA TILLGÅNGAR		512 287 060	513 514 617

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		408 875 000	408 875 000
Fond för yttre underhåll		619 147	333 387
Summa bundet eget kapital		409 494 147	409 208 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		521 742	322 180
Årets resultat		714 081	485 322
Summa fritt eget kapital		1 235 823	807 502
Summa eget kapital		410 729 970	410 015 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	72 825 000	74 400 000
Summa långfristiga skulder		72 825 000	74 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 375 000	26 900 000
Leverantörsskulder		312 152	109 576
Aktuell skatteskuld		505 740	451 210
Övriga skulder	11	242 355	247 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 296 843	1 389 984
Summa kortfristiga skulder		28 732 090	29 098 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		512 287 060	513 514 617

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	714 081	485 322
Justeringar för avskrivningar på byggnad och installationer	2 475 648	2 527 268
Betald skatt	54 566	-110 287
Resultat efter finansiella poster	3 244 295	2 902 303
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 532	1 911
Förändring av kortfristiga fordringar	-190 593	-1 715 535
Förändring av leverantörsskulder	202 576	109 576
Förändring av kortfristiga skulder	-98 744	679 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 151 002	1 978 093
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 100 000	-2 625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100 000	-2 625 000
Årets kassaflöde	1 051 002	-646 907
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 761 471	4 408 379
Likvida medel vid årets slut	4 812 473	3 761 471

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 15 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningen reserverar minst det belopp stadgarna säger. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 068 046	4 068 046
Årsavgifter bredband	240 240	240 240
Årsavgifter varmvatten	136 714	118 085
Hysesintäkter lokaler	1 895 856	1 925 043
Fastighetsskatt	240 218	252 870
Hyra garage och p-platser	959 218	873 499
Övriga intäkter	19 150	20 177
Övernattnings-/gästlägenhet	9 000	37 800
Vidarefakturerade lev-fakturor	9 266	0
	7 577 708	7 535 760

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning	412 763	467 191
El	236 216	312 176
Vatten	117 521	96 133
IT-Kommunikation & TV	233 578	240 190
Teknisk förvaltning	324 838	71 162
Sophantering	69 106	43 662
Fastighetsförsäkring	62 222	35 710
Fastighetsskatt	78 980	252 870
Parkeringsavtal garage	852 124	943 284
Reparation och underhåll	221 281	58 566
Övriga driftskostnader	80 832	83 722
	2 689 461	2 604 666

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	74 674	93 363
Revisionsarvode	21 990	29 655
Bankkostnader	5 396	5 244
IT-tjänster	2 029	1 945
Mätningkostnader	0	23 929
Teknisk förvaltning	0	213 485
Förbrukningsinventarier	42 133	0
Övriga externa kostnader	83 145	62 667
	229 367	430 288

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvoden		
Styrelsearvode	95 600	120 792
Arbetsgivaravgifter	22 614	31 532
Summa personalkostnader	118 214	152 324

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	514 365 000	514 365 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 365 000	514 365 000
Ingående avskrivningar	-4 958 536	-2 448 536
Årets avskrivningar	-2 458 380	-2 510 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 416 916	-4 958 536
Utgående redovisat värde	506 948 084	509 406 464
Taxeringsvärden byggnader	158 103 000	158 103 000
Taxeringsvärden mark	78 184 000	78 184 000
	236 287 000	236 287 000
Bokfört värde byggnader	287 587 420	290 045 800
Bokfört värde mark	219 360 664	219 360 664
	506 948 084	509 406 464

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 285	86 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 285	86 285
Ingående avskrivningar	-23 023	-5 755
Årets avskrivningar	-17 268	-17 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 291	-23 023
Utgående redovisat värde	45 994	63 262

Not 8 Övriga fodringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 097	36
Fordran Entreprenör	10 000	0
Övriga fodringar	6 908	87 360
Klienmedelskonto	1 965 080	0
	1 998 085	87 396

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna Garageintäkter	92 277	0
Upplupen varmvattenintäkt	45 097	38 204
Förutbetalad fastighetsförsäkring	110 321	52 193
Förutbetalad IT-kommunikation & TV	42 528	99 206
Förutbetalad parkeringsavtal garage	142 424	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 884	4 980
	439 531	194 583

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Villkorsändring	Skuld per 2020-12-31	Skuld per 2019-12-31
SEB	1,06	2021-06-28	24 800 000	25 325 000
SEB	1,51	2023-06-28	24 800 000	25 325 000
SEB	1,95	2025-06-28	24 800 000	25 325 000
SEB	0,78	2026-06-28	24 800 000	25 325 000
Avgår kortfristig del			-26 375 000	-26 900 000
			72 825 000	74 400 000

**Enligt redovisningsreler behöver föreningen redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring inom ett år 2021-06-28 om sammanlagt 24 800 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år fastighetens lån är långsiktiga.*

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms kvartal 4	236 833	242 483
Övriga kortfristiga skulder	5 521	5 521
	242 354	248 004

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 015 314	1 074 954
Upplupna räntekostnader	11 011	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	124 324	122 221
Upplupna värmekostnader	48 019	58 209
Upplupna elkostnader	29 395	23 812
Upplupna vattenkostnader	18 196	29 884
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupen kostnad Digitala tjänster	0	60 904
Upplupen kostnad Avfallshantering	16 815	0
Övriga upplupna kostnader	13 769	0
	1 296 843	1 389 984

Eftersom man alltid betalar alla avgifter i förskott innebär det att i december aviseras för hela kvartal 1. Intäkten bokas alltid upp i rätt månad, dvs januaris intäkt på januari, februaris intäkt på februari osv. Men eftersom avin förfaller månadskiftet innan den månad den avser (ex. januariavin förfaller sista decemeber) så ska alla avier egentligen vara förutbetalda.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	105 500 000	105 500 000
	105 500 000	105 500 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen

Stockholm den 2021

Lars Orrvik
Ordförande

Per Lindqvist

Nima Afrasiabi

Carina Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor