

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Berget i Alsike**

769630-9165

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Berget i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras enligt inkomstskattelagen som privatbostadsföretag och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:707. Fastigheten uppfördes år 2017 och består 48 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt.

I föreningen finns	16 lgh	2 rok	51 m <sup>2</sup>
	8 lgh	2,5 rok	60 m <sup>2</sup>
	8 lgh	3,5 rok	76 m <sup>2</sup>
	8 lgh	4 rok	84 m <sup>2</sup>
	8 lgh	5 rok	104 m <sup>2</sup>

Föreningen har 49 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Samtliga parkeringsplatser har motorvärmare. Det finns även tre MC/moped-parkeringar.

I byggnaden finns 18 lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum. De två trapphusen är försedda med hiss.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrat genom Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt.

Tre arbetsgrupper som träffas regelbundet arbetar med fastighet, parkering och ute-/innemiljö. Information till medlemmarna meddelas via en app samt via ett informationsblad som styrelsen ansvarar för.

#### Verksamhetsansvariga:

Fastighet	Stefan Andersson
Parkering	Jan Pettersson
Inne-/utemiljö	Mia Jansson och Isabell Ungerth
Nycklar	Stefan Andersson
Projekt	styrelsen
Webbsida	Stefan Andersson

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver föreningsstämman, hållit fem protokollförda sammanträden.

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-26 valdes styrelse enligt nedan:

Stefan Andersson	ledamot	ordförande
Isabella Ungert	ledamot	
Zakia Dhahri	ledamot	
Arto Niskanen	ledamot	
Jan Pettersson	ledamot	

Sebastian Ramenberg	suppleant
Mia Jansson	suppleant
Kenneth Runevald	suppleant

Hans Wallerström	revisor
------------------	---------

Revision i Mälardalen

Valberedning:

Linda Liepina, Jesper Blomquist samt Irma Farausto Lopez

För räkenskapsåret 2017 ansvarar byggande styrelse.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Avtal har tecknats med Emvix Förvaltning & Byggservice som föreningens ekonomiska förvaltare.

Emvix Förvaltning & Byggservice har anlåtats att sköta teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel, trapp- och invändig städning.

Föreningen har tecknat medlemskap i Bostadsrätterna.

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi. Ett mål är att stärka ekonomin så att föreningen kan klara kommande löpande och periodiska underhåll utan att teckna nya lån. Då föreningen är ny har inga långsiktiga mål ännu satts upp men detta arbete är påbörjat.

För räkenskapsåret 2018 var avgiften oförändrad.

Enligt taxeringsbeskedet är boytan 3408 kvm. Genomsnittlig årsavgift 2018 var 496 kr/kvm.

Inget beslut är taget men det finns planer för att höja hyran kvartal 3 eller 4 med 2-3 %..

## Medlemsinformation

Under året har nio lägenheter överlåtit.

	<b>2018</b>
Medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 459	0
Resultat efter finansiella poster	-530	0
Soliditet (%)	68,3	68,2
Lån (kr/kvm)	12 375	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån låneskuld i förhållande till boa.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	92 000 000		92 000 000
Årets resultat		-529 849	-529 849
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 000 000</b>	<b>-529 849</b>	<b>91 470 151</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-529 849
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	80 000 -609 849 <b>-529 849</b>

Då föreningen inte har någon upprättad underhållsplan görs avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna §54, med 0,25 % av taxeringsvärde för föreningens hus.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 458 912	0
Övriga rörelseintäkter		228 578	197 677
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 687 490</b>	<b>197 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 081 341	0
Övriga externa kostnader	4	-349 698	-197 677
Personalkostnader	5	-40 042	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 204	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 589 285</b>	<b>-197 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>98 205</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 053	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-628 053</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 848</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-529 848</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-529 849</b>	<b>0</b>

<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	6	133 381 796	16 979 600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	111 740 089
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 381 796</b>	<b>128 719 689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 381 796</b>	<b>128 719 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		783	14 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	178 184	76 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>178 967</b>	<b>90 642</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		422 140	6 175 302
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>422 140</b>	<b>6 175 302</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>601 107</b>	<b>6 265 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 982 903</b>	<b>134 985 633</b>

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-529 849	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-529 849</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 470 151</b>	<b>92 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	41 748 000	42 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 748 000</b>	<b>42 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	426 000	0
Leverantörsskulder		62 803	110 751
Skatteskulder		57 144	57 144
Övriga skulder		2 291	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	216 514	217 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>764 752</b>	<b>385 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 982 903</b>	<b>134 985 633</b>

## 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 690 454	0
Hysesintäkter p-plats	189 600	0
Kabel TV-avgift	156 882	0
El bostäder	151 150	0
Vatten bostäder	266 451	0
Överlåtelse-/pantsättningsavg	4 324	0
Öresutjämning	51	0
	<b>2 458 912</b>	<b>0</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
El	263 916	0
Vatten	140 404	0
Städning	99 321	0
Sophämtning	75 555	0
Snöröjning Sandning	48 950	0
Trädgårdsskötsel	77 550	0
Reparation underhåll fastighet	66 856	0
Bredband	201 597	0
Fastighetsförsäkring	62 987	0
Fastighetsskötsel	29 606	0
Förbrukningsinventarier	14 599	0
	<b>1 081 341</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Datakostnader	20 068	0
Förvaltningskostnader	57 500	0
Revisionsarvoden	28 750	0
Övriga externa kostnader	228 578	197 677
Bankkostnader	1 077	0
Övriga externa kostnader	13 725	0
	<b>349 698</b>	<b>197 677</b>

Övriga externa kostnader 228.278 kr är den byggande förvaltarens intäkt och härrör sig från övertagandet 2018-03-31.

### Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	31 099	0
Sociala kostnader	8 943	0
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>40 042</b>	<b>0</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 979 600	16 979 600
Inköp	117 520 400	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 500 000</b>	<b>16 979 600</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-1 118 204	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 118 204</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 381 796</b>	<b>16 979 600</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	4 686 000	4 686 000
	<b>36 686 000</b>	<b>14 286 000</b>
Bokfört värde byggnader	110 702 196	0
Bokfört värde mark	22 679 600	16 979 600
	<b>133 381 796</b>	<b>16 979 600</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	24 181	19 501
Medlemskap Bostadsrätterna	5 580	0
Hemsida	270	0
Datakostnader	2 882	0
Datakostnader	5 400	0
Förvaltningskostnad	15 000	8 281
Trädgårdsskötsel	19 388	0
Fastighetsskötsel	8 281	0
Städning	3 250	0
Upplupen intäkt el	54 394	0
Upplupen intäkt kallvatten	12 425	0
Upplupen intäkt varmvatten	27 133	0
Förutbetalda kostnader husleverantör	0	48 827
	<b>178 184</b>	<b>76 609</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,924	2022-08-25	10 543 500	10 650 000
Swedbank Hypotek	1,729	2021-08-25	10 543 500	10 650 000
Swedbank Hypotek	1,515	2020-08-25	10 543 500	10 650 000
Swedbank Hypotek	1,308	2019-08-23	10 543 500	10 650 000
			<b>42 174 000</b>	<b>42 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			426 000	0

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 690	17 243
Övriga upplupna kostnader	52 016	32 186
Förutbetalda intäkter	158 808	168 309
	<b>216 514</b>	<b>217 738</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten 2019 kommer 2-årsbesiktning av lägenheterna att genomföras.

Utredning och felsökning av värmepumpar pågår eftersom det inkommit en hel del felanmälningar gällande värmen i lägenheterna.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan.

Styrelsen har under 2018 påbörjat byggandet av en hemsida som man hoppas ska vara i fullt bruk under våren 2019.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 600 000	42 600 000
	<b>42 600 000</b>	<b>42 600 000</b>

2019- -

Stefan Andersson

Zakia Dhahri

Arto Niskanen

Jan Pettersson

Isabella Ungerth

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Hans Wallerström  
Revisor  
Revision i Mälardalen AB