



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergsgruvan Större 39



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergsgruvan Större 39

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2003 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gert Herbert Börjesson	Ledamot
Hans Mikael Dahlqvist	Ledamot
Mats Freij	Ledamot
Stina Höglund	Ledamot
Tobias Karlsson	Ledamot

Fredrik Andersson	Suppleant
Anna de Verdier	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Eriksson	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Henrik Ageus	
Hans Sibring	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergsgruvan Större 39	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

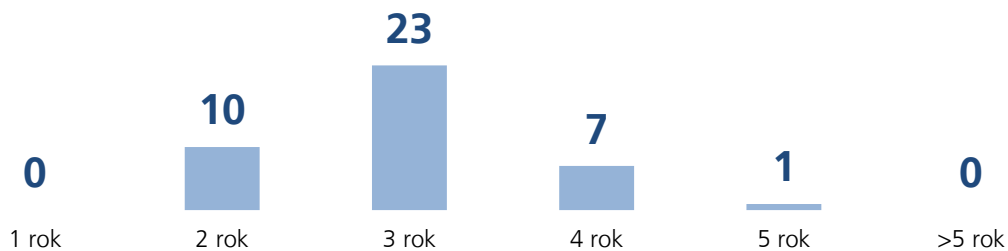
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 881 m², varav 3 881 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstugor	2017	Ytsikt+armaturer+toalett
Byte av golvbrunnar	2017	Tvättstugor
Installation digital_TV	2017	ComHem
Nya takvärmekablar	2016	
Renovering av hiss	2016	Högbergsgatan 76a
Målning entréer	2015	
Fasadrenovering	2015	Fasad mot Högbergsgatan
Nytt cykelförråd	2015	
Målning källarutrymme	2015	
Spolning köks- o avloppsstammar	2013	Avser lägenheter
Balkongbyggnation	2012	Vägghängda balkonger innergård
Installation av bredband	2012	
Installation av snörasskydd på tak	2011	
OVK	2011	
Byte av undercentral	2010	
Golvård, trapphus	2009	Ångtvätt,polering
Byte av torkutrustning	2009	Torktumlare+torkskåp
Fönsterrenovering	2007	Målning, byte av fönsterbleck mm
Takterasser	2005	
Stamspolning	2004	
Ventilationssystem	1999	
Nyinstallation hiss	1986	
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Nya balkonger	1986	
Omläggning av tak	1986	
Omputsning av fasad	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2017/2022	Separat dokument

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

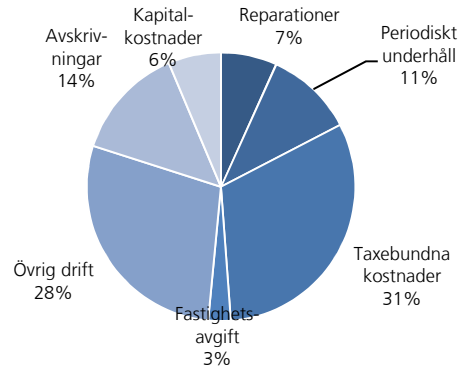
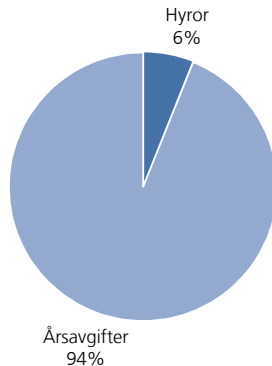
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Blessings
Bredband	Ownit
Fjärrvärme	Fortum
DigitalTV	ComHem
El	Ellevio

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	745 621	968 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 919 312	1 927 538
Finansiella intäkter	569	872
Minskning kortfristiga fordringar	19 503	0
Ökning av kortfristiga skulder	424 937	9 799
	2 364 321	1 938 209
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 605 572	1 864 275
Finansiella kostnader	128 124	131 175
Ökning av kortfristiga fordringar	0	33 838
Minskning av långfristiga skulder	132 000	132 000
	1 865 696	2 161 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 244 245	745 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	498 624	-223 079

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tvättstugor samt toalett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	476	476	501	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 152	1 143	1 133
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 766	4 801	4 836	4 496
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	109	108	108	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	14	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	34	47	86
Soliditet (%)	75	75	75	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-90	-344	-1 591	192
Nettoomsättning (tkr)	1 915	1 916	2 009	2 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 881 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 832 000	0	0	56 832 000
Upplåtelseavgifter	1 403 700	0	0	1 403 700
Fond för yttre underhåll	309 000	309 000	-309 000	309 000
S:a bundet eget kapital	58 544 700	309 000	-309 000	58 544 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 861 684	-309 000	-34 663	-2 518 021
Årets resultat	-90 438	-90 438	343 663	-343 663
S:a ansamlad förlust	-2 952 122	-399 438	309 000	-2 861 684
S:a eget kapital	55 592 578	-90 438	0	55 683 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-90 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 552 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 000
summa balanserat resultat	-2 952 122

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

214 760
-2 737 362

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 915 404	1 916 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 908	11 377
Summa rörelseintäkter		1 919 312	1 927 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 273 727	-1 660 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 037	-128 920
Personalkostnader	Not 6	-180 808	-74 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 623	-276 623
Summa rörelsekostnader		-1 882 195	-2 140 898
RÖRELSERESULTAT		37 117	-213 360
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		569	872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 124	-131 175
Summa finansiella poster		-127 555	-130 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 438	-343 663
ÅRETS RESULTAT		-90 438	-343 663

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	72 927 927	73 204 550
Summa materiella anläggningstillgångar	72 927 927	73 204 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 927 927	73 204 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 931	16 724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 016 408	824 777
Summa kortfristiga fordringar	1 036 339	841 501
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	231 810	231 810
	231 810	231 810
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	297 528	13 244
Summa kassa och bank	297 528	13 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 565 677	1 086 555
SUMMA TILLGÅNGAR	74 493 604	74 291 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 235 700	58 235 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	309 000	309 000
Summa bundet eget kapital		58 544 700	58 544 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 861 684	-2 518 021
Årets resultat		-90 438	-343 663
Summa fritt eget kapital		-2 952 122	-2 861 684
SUMMA EGET KAPITAL		55 592 578	55 683 016
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 882 360	18 014 360
Summa långfristiga skulder		17 882 360	18 014 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	132 000	132 000
Leverantörsskulder		206 924	122 674
Skatteskulder		105 903	102 951
Övriga skulder		289 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	284 539	236 104
Summa kortfristiga skulder		1 018 666	593 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 493 604	74 291 105

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200år	200år
Fönster	25år	25år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 797 625	1 798 376
Hyror bostäder	116 397	116 397
Kabel-TV intäkter	1 368	1 368
Öresutjämning	14	20
	1 915 404	1 916 161

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 906	5 040
Övriga intäkter	2	6 337
	3 908	11 377

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 125	0
	Städning/entreprenad	47 625	49 140
	Mattvätt/Hyrmattor	15 514	15 150
	Sotning	0	2 063
	Hissbesiktning	1 985	4 402
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 863
	Gård	8 197	4 451
	Serviceavtal	7 376	8 125
	Teleport/hissanläggning	750	0
		91 787	86 194
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 313
	Tvättstuga	17 391	8 480
	Entré/trapphus	24 663	27 309
	Lås	231	0
	VVS	11 738	25 942
	Värmeanläggning/undercentral	1 915	15 286
	Hiss	12 769	19 576
	Tak	0	10 750
	Fönster	0	2 888
	Skador/klotter/skadegörelse	65 925	5 250
		134 632	117 794
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	197 060	0
	Sophantering/återvinning	0	26 400
	Värmeanläggning	17 700	0
	Elinstallationer	0	146 250
	Hiss	0	473 751
		214 760	646 401
	Taxebundna kostnader		
	El	64 528	65 844
	Värme	422 661	417 850
	Vatten	63 528	60 399
	Sophämtning/renhållning	68 691	61 659
	Grovsopor	11 940	8 915
		631 348	614 667
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 262	26 916
	Kabel-TV	60 857	58 682
	Bredband	58 165	58 153
		147 284	143 751
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 915	51 988
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 273 727	1 660 795

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 517	3 012
	Inkassering avgift/hyra	0	238
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	11 363	5 909
	Styrelseomkostnader	3 700	4 626
	Fritids- och trivselkostnader	13 413	0
	Förvaltningsarvode	83 356	81 120
	Administration	9 528	5 586
	Korttidsinventarier	0	20 864
	Konsultarvode	20 000	2 405
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 160	5 160
		151 037	128 920
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 256	60 000
	Löner	51 000	0
	Sociala kostnader	39 552	14 560
		180 808	74 560
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	255 957	255 957
	Förbättringar	20 666	20 666
		276 623	276 623

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	77 007 326	77 007 326	
	Utgående anskaffningsvärde	77 007 326	77 007 326	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 802 776	-3 526 153	
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 623	-276 623	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 079 399	-3 802 776	
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 927 927	73 204 550	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 214 000	25 214 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000	
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000	
		103 000 000	103 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	103 000 000	103 000 000	
		103 000 000	103 000 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	69 691	68 868	
	Klientmedel hos SBC	946 717	732 377	
	Fordringar	0	23 533	
		1 016 408	824 777	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Placeringsfond SEB	0	0	231 810
	likviditetsfond	231 810	0	231 810
		231 810	0	231 810
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	309 000	1 066 689	
	Reservering enligt stadgar	309 000	309 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-309 000	-1 066 689	
	Vid årets slut	309 000	309 000	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,770 %	6 640 000	6 680 000	Rörligt
SEB	0,770 %	5 410 000	5 450 000	Rörligt
SEB	0,770 %	4 494 360	4 534 360	Rörligt
SEB	0,660 %	1 470 000	1 482 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		18 014 360	18 146 360	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 000	-132 000	
		17 882 360	18 014 360	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 350 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	24 879 000	24 879 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Löner	51 000	0
Arvoden	60 000	76 500
Sociala avgifter	34 876	24 036
Ränta	7 997	3 433
Avgifter och hyror	130 666	132 135
	284 539	236 104

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av låssystem. Byggnation av fönsterdörrar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2018



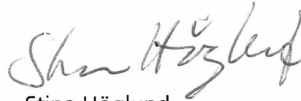
Gert Herbert Börjesson
Ledamot



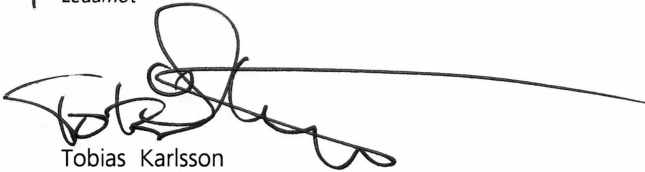
Hans Mikael Dahlqvist
Ledamot



Mats Freij
Ledamot



Stina Höglund
Ledamot



Tobias Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2018



Jan Eriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse 2017

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Bergsgruvan Större 39

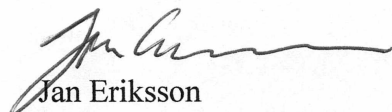
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsföreningen Bergsgruvan Större 39 för räkenskapsåret 2017-01-01 -2017-12-31. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel och brister. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för betydande belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2018


Jan Eriksson
Föreningens revisor