

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri

769632-7035

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fatbursbrunnen 17. Fastigheten är under ombyggnation till nybyggnadsstandard med 42 bostadslägenheter samt en lokal.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Olof Girhammar (ordförande)

Joakim Agerback

Henrik Jussi-Pekka

Charlotte Varre

Ordinarie revisor

Ulf Strauss

Ombyggnation och färdigställande

Under räkenskapsåret 2019 färdigställdes 38 st av totalt 42 st lägenheter samt huvuddelen av övriga utrymmen inom föreningens fastighet. I tiden mellan räkenskapsårets utgång och tidpunkt för avlämnade av denna förvaltningsberättelse har de sista fyra st lägenheterna färdigställts. Byggnationen av Föreningens restaurang har påbörjats avseende vissa interna arbeten och bygglov för restaurangen har till slut erhållits. Avseende föreningens gård kvarstår vissa mindre utsmyckningsarbeten.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
42	Lägenheter	3383 m ²
1	Lokal	250 m ²

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av Nordiska Brf och Fastighetsservice AB org nr 556730-0883.
Teknisk förvaltning utförs av SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB org nr 556576-7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret avslutade föreningens entreprenör Medvind Design AB sina arbeten i föreningens fastighet. Detta genom att de hävde entreprenadavtalet. Medvind Design har därefter framfört krav om ersättning för ändrings- och tillägsarbeten om ca 65 mkr. Föreningens ombud har å sin sida ingett ansökan om stämning att Medvind Design ska utge vite om ca 39 mkr samt fastställelse om ersättning för skada till följd av den avbrutna entreprenaden.

Vinner föreningen full framgång i den aktuella tvisten skulle detta innebära att Medvind Design tvingas utge vite och skadestånd om ca 65 mkr. Vinner Medvind Design fullständig framgång i den aktuella tvisten skulle detta innebära att föreningen tvingas utge 65 mkr till Medvind Design. Föreningen har en kassa som täcker detta worst case scenario.

Den aktuella tvisten kommer inte att drabba föreningen ekonomiskt. Detta då föreningens kostnad för köp av projektet är baserat på den slutliga kostnaden genom en sk "gummibands köpeskilling". Detta innebär att föreningens köpeskilling minskar i motsvarande mån som föreningens kostnader ökar jämfört med den prognostiserade kostnaden enligt entreprenadavtalet. Utgången av tvisten är således utan påverkan för föreningen.

Det är svårt att göra en bedömning om utfallet av de pågående tvisterna. Styrelsen har beslutat att i bokslutet avsätta ett belopp om 25 mkr samt därtill 5 mkr extra, totalt 30 mkr för ökade kostnader. Detta är en ren försiktighetsåtgärd. Oaktat detta har föreningen en kassa som täcker alla kända krav och utfallet i tvisterna påverkar inte föreningens ekonomi i slutändan.

Covid 19

Coronaviruset spridning orsakar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i omvärlden. Det är i dagsläget svårt att bedöma eventuella konsekvenser på föreningens finansiella ställning och resultat då detta i stor utsträckning beror på virusutbrottets fortsatta utveckling. Föreningen följer utvecklingen noga och har i förekommande fall dialog med berörda intressenter kring hur effekter av virusutbrottet hanteras på ett ändamålsenligt sätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2016/17
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 738	-592	-646
Soliditet (%)	79,1	5,4	-0,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 237 768
årets vinst	1 737 768
	500 000
disponeras så att	
i ny räkning överföres	500 000
	500 000

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

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

4 (12)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		5 673	347
		5 673	347
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-439	-282
Driftkostnader		-533	-230
Övriga kostnader		-6 166	-372
		-7 138	-884
Rörelseresultat		-1 465	-537
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	3 204	-147
Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter		0	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
		3 203	-55
Resultat efter finansiella poster		1 738	-592
Resultat före skatt		1 738	-592
Årets resultat		1 738	-592

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

5 (12)

Balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

137 224

242 750

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

4

282 604

163 719

419 828

406 469

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

173

285

173

285

Summa anläggningstillgångar

420 001

406 754

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 229

849

Övriga fordringar

6

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

8

1 229

857

Kassa och bank

5 759

8 652

Summa omsättningstillgångar

6 988

9 509

SUMMA TILLGÅNGAR

426 989

416 263

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

6 (12)

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	7	278 058	23 857
Uppåtelseavgifter	7	59 383	0
		337 441	23 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 238	-646
Årets resultat		1 738	-592
		500	-1 238
Summa eget kapital		337 941	22 619
<i>Långfristiga skulder</i>			
	8		
Byggnadskreditiv		0	75 712
Skulder till kreditinstitut		0	62 000
Övriga skulder		0	178 610
Summa långfristiga skulder		0	316 322
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 059	6 767
Aktuella skatteskulder		721	282
Övriga skulder		19 571	49 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 697	20 471
Summa kortfristiga skulder		89 048	77 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 989	416 263

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	0	0	-646	-646
Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan	305 136			305 136
Årets resultat			-592	-592
Belopp 2018-12-31 enligt fastställd balansräkning	305 136	0	-1 238	303 898
Rättelse av felaktig princip Ej inbetalda medlemsinsatser	-281 279			-281 279
Utgående eget kapital 2018-12-31	23 857	0	-1 238	22 619
Ingående eget kapital 2019-01-01	23 857	0	-1 238	22 619
Inbetalning från medlemmar	254 201	59 383		313 584
Årets resultat			1 738	1 738
Utgående eget kapital 2019-12-31	278 058	59 383	500	337 941

Se även noter angående Rättad princip för redovisning av fordan för ej betalda medlemsinsatser samt Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelningar på andelar i koncernföretag har redovisats enligt FAR RedU 9. Detta innebär att mellanskillnaden mellan marknadsvärde och köpeskilling för den från dotterföretaget underprisöverlåtna fastigheten med pågående byggnadsprojekt redovisas som utdelningsintäkt. Värdering av marknadsvärdet och därmed utdelningen har kontinuerligt omräknats och justerats.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens fastighet är till sin helhet under ombyggnad till bostäder. Inga avskrivningar har därför skett.

Ränta under byggnationstiden har aktiverats.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Redovisade intäkter och kostnader under räkenskapsåret hör i sin helhet till fastigheten och dess förvaltning varför ingen inkomstskatt kommer att åsättas.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter redovisas enligt kontantprincip vilket innebär att endast per bokslutsdagen betalda poster redovisas som eget kapital. Detta har redovisats felaktigt tidigare år vilket föranlett retroaktiv rättelse av föregående års jämförelsetal i årets årsredovisning.

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.

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

10 (12)

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Reverserade utdelningar	-105 526	-7 037
Återföring av nedskrivningar	108 730	6 890
	3 204	-147

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 750	249 787
Omvärdering av erhållet fastighetsvärde genom utdelning	-105 526	-7 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 224	242 750
Utgående redovisat värde	137 224	242 750

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 719	26 945
Inköp	118 885	136 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 604	163 719
Utgående redovisat värde	282 604	163 719

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 239	182 976
Lämnade aktieägartillskott	0	300
Reverserad köpeskillning	-108 842	-7 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 397	176 239
Ingående nedskrivningar	-175 954	-182 844
Återförda nedskrivningar	108 730	6 890
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-67 224	-175 954
Utgående redovisat värde	173	285

Not 6 Rättad princip avseende fordran för ej betalda medlemsinsatser

I årsredovisningen per 2018-12-31 redovisades felaktigt ej betalda medlemsinsatser som kortfristig fordran uppgående till 281 279 tkr. I denna årsredovisning redovisas endast betalda medlemsinsatser och upplåtelseavgifter som eget kapital och jämförelseåret är rättat i enlighet med denna princip. Se även Rapport över förändringar i eget kapital samt not avseende medlemsinsatser och upplåtelseavgifter.

Not 7 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemsinsatser		
Enligt ekonomisk plan	304 596	305 136
Avgår per balansdagen ej betalda	-26 538	-281 279
Redovisat i balansräkningen	278 058	23 857
Upplåtelseavgifter		
Enligt ekonomisk plan med justeringar	68 394	68 394
Avgår per balansdagen ej betalda	-9 011	-68 394
Redovisat i balansräkningen	59 383	0

I årsredovisningen per 2018-12-31 var medlemsinsatser felaktigt redovisade till belopp enligt ekonomisk plan och ej betalda insatser redovisade under övriga kortfristiga fordringar. Jämförelseåret har rättats i denna årsredovisning. Se även Rapport över förändring i eget kapital samt not angående rättad princip avseende fordran för ej inbetalda medlemsinsatser.

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avtal med kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	192 000	192 000
	192 000	192 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Coronavirusets spridning orsakar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i omvärlden. Det är i dagsläget svårt att bedöma eventuella konsekvenser på föreningens finansiella ställning och resultat då detta i stor utsträckning beror på virusutbrottets fortsatta utveckling. Föreningen följer utvecklingen noga och har i förekommande fall dialog med berörda intressenter kring hur effekter av virusutbrottet hanteras på ett ändamålsenligt sätt.

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

12(12)

Stockholm 2020-06-25



Olof Girhammar
Ordförande



Charlotte Varre



Joakim Agerback



Henrik Jussi-Pekka

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-29



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor