

Årsredovisning

för

Brf Berget

714000-0089

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-27.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:12 bebyggdes 1956-57 och är belägen i Värmdö kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 64 lägenheter. Dessutom finns 42 garage. Föreningen är andelsägare i Gustavsbergs vägförening.

Lägenhetsfördelning:
64 st 3 rum och kök Total bostadsyta: 4 064 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Arén & Partners genom SBC.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-27 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson Alexander Ågren Eva Wijnbladh Veronika Eriksson Pernilla Hallerdal	Ordf
-----------	--	------

Suppleanter	Lena Nanberg Hans Sjöberg Jenny Lagerkrans
-------------	--

Revisorer	
Ordinarie	Ann-Charlotte Ottosson
Suppleant	Marit Annink

Valberedning

Jessika Ahl Sammankallande
Tarja-Lena Ågren

Styrelsen har under året haft 12 (11) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen har utförts av föreningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av KM Förebyggande Skadetjänst och trappstädningen har ombesörjts av Inspira.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

- År 2000-2001 Har stamreovering gjorts på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC.
År 2006 Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomförts.
År 2007 Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta under.
År 2008 Översyn har gjorts av samtliga tak och byte av de tegelpannor som behövdes har gjorts.
År 2008 Samtliga fönster har bytts ut till isolerglas och alla fönsterbågar har bytts ut.
År 2009 Omdränering av grunden har gjorts på samtliga fastigheter har påbörjats år 2003 och avslutats i början av år 2009.
År 2010 Trapphusen målades om och då avslutades även bytet av garageportarnas paneler.
År 2010 Hösten 2010 påbörjades installation av fibernät för tv, bredband och ip-telefoni i fastigheterna.
År 2011 Ett fibernät för tv, bredband och ip-telefoni installerats i fastigheterna. Renovering av fläktsystemet för lägenheterna och byte av elcentralerna för den gemensamma fastighetselen har skett.
År 2012 Målning av garageportar.
År 2012 Takstegar.
År 2012 Injustering av ventilation i lägenheterna.
År 2013 Asfaltering.
År 2014 Nya gaveldörrar.
År 2014 Nya utemöbler.
År 2015 Nya källardörrar.
År 2015 Installation av avfuktare i tvättstuga.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 249 317 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 134 838 kronor, vilket belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (11) st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 303	3 313	3 273	3 165
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	174	-646	224
Soliditet (%)	39	37	36	38
Kassalikviditet (%)	299	266	260	371
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 315	1 919	2 523	2 223
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	770	770	759	727
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 256	1 321	1 386	1 439

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 192 630
årets vinst	84 895
	1 277 525
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	396 220
i ny räkning överföres	881 305
	1 277 525

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 302 698	3 312 803
Övriga rörelseintäkter		29 392	19 172
Summa rörelseintäkter		3 332 090	3 331 975
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 466 900	-2 382 615
Övriga externa kostnader	5	-181 843	-162 572
Personalkostnader	6	-52 424	-54 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 675	-384 668
Summa rörelsekostnader		-3 085 841	-2 984 210
Rörelseresultat		246 249	347 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 244	11 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 598	-184 822
Summa finansiella poster		-161 354	-173 320
Resultat efter finansiella poster		84 895	174 445
Resultat före skatt		84 895	174 445
Årets resultat		84 895	174 445

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 685 659	7 070 334
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
Summa anläggningstillgångar		6 688 712	7 073 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		350	2 173
Övriga fordringar	8	2 831 167	2 715 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 469	33 677
Summa kortfristiga fordringar		2 876 986	2 751 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 090	2 072
Summa kassa och bank		2 090	2 072
Summa omsättningstillgångar		2 879 076	2 753 825
SUMMA TILLGÅNGAR		9 567 788	9 827 212

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	171 555	171 555
Yttre reparationsfond		2 315 323	1 919 103
Summa bundet eget kapital		2 486 878	2 090 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 192 630	1 414 405
Årets resultat		84 895	174 445
Summa fritt eget kapital		1 277 525	1 588 850
Summa eget kapital		3 764 403	3 679 508
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 841 177	5 105 177
Övriga skulder		0	6 000
Summa långfristiga skulder		4 841 177	5 111 177
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		264 000	264 000
Leverantörsskulder		186 841	200 651
Skatteskulder		5 406	7 118
Övriga skulder	13	159 762	160 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346 199	404 121
Summa kortfristiga skulder		962 208	1 036 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 567 788	9 827 212
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 484 000	9 484 000
Summa ställda säkerheter		9 484 000	9 484 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	212 074	214 735
Årsavgifter bostäder	3 130 380	3 130 380
Hysesbortfall ./.	-39 756	-32 312
Övriga ersättningar och intäkter	10 040	2 958
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 352	16 214
	3 332 090	3 331 975

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	249 317	57 391
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	134 838	141 750
	384 155	199 141

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	285 282	276 388
Besiktning / Serviceavtal	3 664	0
Yttre skötsel / Snöröjning	35 529	27 351
Fastighetsel	114 245	102 094
Uppvärmning	993 614	962 051
Vatten	248 264	257 064
Sophämtning	59 702	51 614
Fastighetsförsäkring	64 929	50 825
Självrisk/reparation försäkringsskador	72 476	251 759
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV / Internet	63 427	64 380
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	89 772	88 108
	2 082 744	2 183 474

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	36 439	21 868
Förvaltningsarvode	114 728	66 992
Övriga externa tjänster/kostnader	6 170	6 170
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 880	67 543
Revisionsarvoden	1 625	0
	181 842	162 573

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	40 367	41 965
Lagstadgade sociala avgifter	12 057	12 390
	52 424	54 355

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 239 515	11 239 515
Markanläggningar	2 746 762	2 746 762
Ingående anskaffningsvärde mark	32 575	32 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 018 852	14 018 852
Ingående avskrivningar	-6 948 518	-6 563 850
Årets avskrivningar	-384 675	-384 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 333 193	-6 948 518
Utgående redovisat värde	6 685 659	7 070 334
Taxeringsvärden byggnader	28 022 000	28 022 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	39 622 000	39 622 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	81	87
Andra kortfristiga fordringar	37 438	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 793 648	2 715 816
	2 831 167	2 715 903

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 469	17 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 358
	45 469	33 677

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	1 919 103	1 414 406	174 445
Disposition av föregående års resultat:		396 220	-221 775	-174 445
Årets resultat				84 895
Belopp vid årets utgång	171 555	2 315 323	1 192 631	84 895

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	171 555	171 555
	171 555	171 555

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	2,76		1 560 000	1 644 000
SBAB	1,95		920 000	968 000
SBAB	3,24	2016-09-05	1 665 177	1 749 177
SBAB	1,93		960 000	1 008 000
			5 105 177	5 369 177
Kortfristig del av långfristig skuld			-264 000	-264 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 785 177 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	8 418	8 580
Källskatter	12 109	12 347
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 057	12 390
Motkonto korrigerad utgående moms	-414	-276
Inre reparationsfond	127 592	127 596
	159 762	160 637

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 599	225 557
Upplupna uppvärmningskostnader	108 431	116 396
Upplupna elavgifter	10 169	4 909
Upplupna renhållningsavgifter	0	7 258
Upplupna reparationer och underhåll	0	50 000
	346 199	404 120

Gustavsberg den



Per Ericson



Alexander Ågren



Veronika Eriksson



Eva Wijnblad



Pernilla Hallerdal

Min revisionsberättelse har lämnats .



Charlotta Ottosson
Revisor

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Berget (Org.nr.714000-0089) omfattande räkenskapsåret 20150101-20151231.

Jag, Lotta Ottosson, är vald revisor för bostadsrättsföreningen Berget. Efter fullgjort uppdrag avger jag följande revisionsberättelse:

Jag har granskat bostadsrättsföreningen räkenskaper och styrelsens förvaltning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och räkenskaperna är enligt min mening i god ordning. Förvaltningsberättelsen har granskats utan anmärkning.

Styrelsearbetet har granskats genom genomgång av samtliga styrelseprotokoll under verksamhetsåret och protokoll från föregående årsmöte. Jag har inte funnit något att anmärka på.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer balans- och resultaträkning och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Värmdö 2016-03-28



Lotta Ottosson