

# Årsredovisning

för

## Brf Berget

714000-0089

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2005-06-27.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

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 m<sup>2</sup>

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-25 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson Åsa Nilsson Eva Wijnbladh Annica Landgren Ann Malmgren	Ordf
-----------	--	------

Suppleanter	Hans Sjöberg Alexander Ågren Pernilla Hallerdal
-------------	---

### Revisorer

Ordinarie	Hans Bylund
-----------	-------------

Suppleant	Jessica Ahl
-----------	-------------

### Valberedning

Jenny Lagerkrants Tarja-Lena Ågren	Sammanställande
---------------------------------------	-----------------

### **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 hängerännor 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 början av år 2009.

År 2010 Trapphusen målades om och då avslutades även bytet av garageportarnas paneler. Under

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.

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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 (7) st överlåtelser ägt rum. Ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 (12) 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 Kajsas Städ & Service.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Arén & Partners genom SBC.

### **Ekonomi**

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

**Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.  
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad om 37 303 (54 796) kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad om 36 875 (272 520) kr.

Under året har det även genomförts två städdagar där föreningens medlemmar haft möjlighet att hjälpa till med diverse trädgårdsarbete.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret, men kommer att höjas med 6 % from 2013-04-01.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	3 177 052	3 181 271	3 180 871	3 180 707	3 192 777
Resultat före reservering	224 488	319 097	326 026	528 911	1 248 649
Reservering yttre reparationsfond	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-296 000
Saldo yttre reparationsfond	2 222 883	1 922 883	1 622 883	1 622 883	990 382
Lån per kvm yta	1 439	1 492	1 549	1 860	1 924
Kassalikviditet (%)	371	311	312	359	324
Årsavgift bostäder kronor/kvm	727	727	727	727	727

Bokföring av avsättning sker efter stämmobeslut, detta är ändrat from räkenskapsår 100101-101231.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 531 687
årets vinst	224 488
	<b>1 756 175</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	300 000
i ny räkning överföres	1 456 175
	<b>1 756 175</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 177 052	3 181 271
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-74 178	-327 316
Driftkostnader	3	-2 190 457	-1 920 282
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-154 430	-157 868
Avskrivningar	5	-343 898	-266 648
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>414 089</b>	<b>509 157</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	50 245	48 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-239 846	-238 388
		<b>-189 601</b>	<b>-190 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>224 488</b>	<b>319 097</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>224 488</b>	<b>319 097</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 679 148	5 915 636
Mark	9	32 575	32 575
Markanläggningar	10	1 312 529	1 419 939
		<b>7 024 252</b>	<b>7 368 150</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 027 305</b>	<b>7 371 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 355	10 683
Kundfordringar		0	6 209
Övriga fordringar	11	84	5 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 411	51 504
		<b>88 850</b>	<b>73 989</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 062	2 045
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 691 484	3 474 636
		<b>3 693 546</b>	<b>3 476 681</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 782 396</b>	<b>3 550 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 809 701</b>	<b>10 921 873</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		2 222 883	1 922 883
		<b>2 394 438</b>	<b>2 094 438</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 531 687	1 512 590
Årets resultat		224 488	319 097
		<b>1 756 175</b>	<b>1 831 687</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 150 613</b>	<b>3 926 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	5 633 177	5 849 177
Mottagna depositioner		6 000	6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 639 177</b>	<b>5 855 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		216 000	216 000
Leverantörsskulder		131 796	162 508
Skatteskulder		7 601	13 091
Övriga skulder	15	174 299	191 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	490 215	557 687
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 019 911</b>	<b>1 140 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 809 701</b>	<b>10 921 873</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		9 484 000	9 484 000
		<b>9 484 000</b>	<b>9 484 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.  
Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

#### 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.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Enligt gjorda amorteringar, färdigavskriven
Stamreovering	Linjär avskrivningsmetod 40 år
Fönsterbyte	Linjär avskrivningsmetod 20 år
Anläggning	Linjär avskrivningsmetod 10 år
Markanläggning	Linjär avskrivningsmetod 20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.  
Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.  
Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.  
Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.  
Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.  
För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter garage	218 921	223 953
Årsavgifter bostäder	2 953 200	2 953 200
Hysesbortfall ./.	-6 653	-14 020
Ersättningar och intäkter	1 750	3 000
Fakturerade kostnader	9 834	15 138
	<b>3 177 052</b>	<b>3 181 271</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	37 303	54 796
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	36 875	272 520
	<b>74 178</b>	<b>327 316</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	273 084	263 515
Yttre skötsel/snöröjning	137 768	54 261
Fastighetsel	106 198	92 696
Uppvärmning	1 158 585	728 167
Vatten	224 750	223 193
Sophämtning	87 833	88 326
Fastighetsförsäkring	34 767	33 100
Självrisk/reparation försäkringsskador	-32 180	166 060
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV och internet	16 645	57 437
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	97 290	93 258
Övriga driftkostnader	33 876	68 429
	<b>2 190 456</b>	<b>1 920 282</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	26 907	28 773
Styrelse- och mötesarvoden	38 086	42 102
Förvaltningsarvode	66 800	65 104
Övriga externa tjänster	11 660	9 130
Lagstadgade sociala avgifter	10 977	12 759
	<b>154 430</b>	<b>157 868</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Stamreovering/Fönster	236 488	236 488
Dränering hus	85 723	8 473
Undercentral	21 687	21 687
	<b>343 898</b>	<b>266 648</b>

Dubbel avskrivning har skett under 2 års tid med 28 000 kr /år samt 21 250 kr dubbelavskrivet 2009. Detta har korrigerats 2011, kostnaden är därmed lägre år 2011.

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	50 280	48 292
Ränta skattekonto	-35	36
	<b>50 245</b>	<b>48 328</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	239 846	239 183
Avgår räntebidrag ./.	0	-795
	<b>239 846</b>	<b>238 388</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 239 515	11 239 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 239 515</b>	<b>11 239 515</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 323 879	-5 087 391
Årets avskrivningar enligt plan	-236 488	-236 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 560 367</b>	<b>-5 323 879</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 679 148</b>	<b>5 915 636</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 593 000	19 593 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	<b>26 793 000</b>	<b>26 793 000</b>

I utgående bokfört värde ingår stamreovering samt fönsterreovering.

### Not 9 Mark

Anskaffningskostnaden för marken är 32 575 kronor enligt köpebrev daterat 1958-10-08.

### Not 10 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 931 343	1 931 343
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 931 343</b>	<b>1 931 343</b>
Ingående avskrivningar	-511 404	-481 244
Årets avskrivningar	-107 410	-30 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-618 814</b>	<b>-511 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 312 529</b>	<b>1 419 939</b>

Dubbel avskrivning har skett under 2 års tid med 28 000 kr /år samt 21 250 kr dubbelavskrivet 2009. Detta har korrigerats 2011, kostnaden är därmed lägre 2011.

### Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	84	5 593
	<b>84</b>	<b>5 593</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	11 713	11 340
Uppl försäkringsintäkt	0	40 164
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	46 698	0
	<b>58 411</b>	<b>51 504</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	1 922 883	1 512 590	319 097
Årets reservering		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:			319 097	-319 097
Årets resultat				224 488
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 555</b>	<b>2 222 883</b>	<b>1 531 687</b>	<b>224 488</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 4,45 % - 2015-11-05	1 812 000	1 896 000
SBAB - Rörlig ränta	1 064 000	1 112 000
SBAB - Rörlig ränta	1 917 177	2 001 177
SBAB - 4,28 % - 2014-02-12	1 056 000	1 056 000
Avgår kortfristig del \.	-216 000	-216 000
	<b>5 633 177</b>	<b>5 849 177</b>

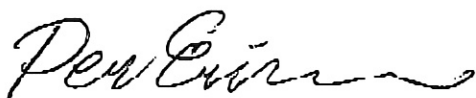
### Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Inre reparationsfond	167 533	175 493
Källskatter	0	11 280
Redovisningskonto för moms	6 766	4 512
	<b>174 299</b>	<b>191 285</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	38 086	0
Upplupna sociala avgifter	10 977	10 896
Förskottsbetalda hyror/avgifter	178 529	238 660
Upplupna uppvärmningskostnader	120 514	298 423
Upplupna clavgifter	10 534	9 709
Upplupna renhållningsavgifter	40 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 576	0
	<b>490 216</b>	<b>557 688</b>

Gustavsberg den



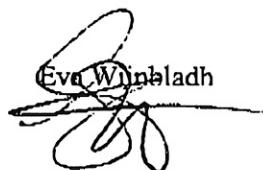
Per Ericson



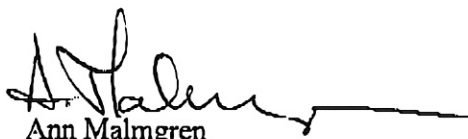
Åsa Nilsson



Annica Landgren



Eva Wijnblad



Ann Malmgren

Min revisionsberättelse har lämnats .



Hans Bylund  
Revisor

Gustavsberg 2013-04-02

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET**

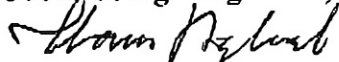
Jag har som föreningens valda lekmannarevisor, granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning gällande räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Allt präglas av god ordning och jag har ej funnit något som föranleder anmärkning.

Årsredovisningen är uppgjord och utformad enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Jag förslår således följande:

- Att Fastställa den i redovisningen intagna resultat-samt balansräkningen
- Att Bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.
- Att Besluta att förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.

Gustavsberg enligt ovan,



Hans Bylund  
Revisor – BRF-Berget