

Årsredovisning

för

Brf Berget

714000-0089

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-21 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson Åsa Nilsson Johan Andersson Camilla Wigander Eva Wijnblad	Ordf
Suppleanter	Hans Sjöberg Ann-Marie Skutin Joakim Tornainen	Avgick 2010-07-05

Revisorer

Ordinarie	Hans Bylund
Suppleant	Sari Stålebrant

Valberedning

Emma Sega Ann Koskimaa	Sammanställande
---------------------------	-----------------

Fastighetens tekniska status

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

Året 2000-2001 har stamreparation gjorts på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC.

Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomfördes under år 2006.

Samtliga hänggränor och stuprör är utbytta under år 2007.

Översyn har gjorts av samtliga tak och byte av de tegelpannor som behövdes har gjorts under år 2008. Samtliga fönster har bytts ut till isolerglas och alla fönsterbågar har bytts ut under år 2008. Omdränering av grunden har gjorts på samtliga fastigheter har påbörjats år 2003 och avslutats början av år 2009.

Trapphusen målades om under 2010 och då avslutades även bytet av garageportarnas paneler. Under hösten 2010 påbörjades installation av fibernät för tv, bredband och ip-telefoni i fastigheterna.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 (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 78 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (13) st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. 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.

En extraamortering har skett med 1 000 000 kronor 2010-11-02 på ett av lånen.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

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

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 91 658 kronor d.v.s. 1 277 kronor per bostadslägenhet. 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad om 22 676 (57 013) kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad om 427 619 (127 316) kr.

Alla trapphus målades om och renoveringen av garageportarnas paneler avslutades under 2010. Efter snöskottning av taken gjordes en ny taköversyn med byten av skadade tegelpannor och fläktsystemet för garagen renoverades.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under början av 2011 har 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 påbörjats.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	3 180 871	3 180 707	3 192 777	3 192 632	3 188 617
Resultat före reservering	326 026	528 911	1 248 649	521 746	379 422
Reservering yttre reparationsfond	-300 000	-300 000	-296 000	-295 890	-187 160
Saldo yttre reparationsfond	1 622 883	1 622 883	990 382	863 449	567 559
Lån per kvm yta	1 549	1 860	1 924	1 691	1 720
Kassalikviditet (%)	312	359	324	274	241
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	1 486 564
årets vinst	326 026
	1 812 590
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	300 000
i ny räkning överföres	1 512 590
	1 812 590

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	3 180 871	3 180 707
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-450 295	-184 329
Driftskostnader	3	-1 803 745	-1 703 623
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-137 793	-154 871
Avskrivningar	5	-371 898	-371 898
Resultat före finansiella poster		417 140	765 986
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14 827	17 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-105 941	-249 897
		-91 114	-232 455
Resultat efter finansiella poster		326 026	533 531
Statlig skatt		0	-4 620
Årets resultat		326 026	528 911

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	6 152 124	6 518 739
Mark	9	32 575	32 575
Markanläggningar	10	1 450 099	1 455 382
		7 634 798	8 006 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
Summa anläggningstillgångar		7 637 851	8 009 749
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 538	13 505
Övriga fordringar	11	83	21 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 846	22 656
		32 467	57 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 022	933 097
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 914 343	2 571 155
		2 916 365	3 504 252
Summa omsättningstillgångar		2 948 832	3 561 943
SUMMA TILLGÅNGAR		10 586 683	11 571 692

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		1 622 883	1 622 883
		1 794 438	1 794 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 486 564	957 653
Årets resultat		326 026	528 911
		1 812 590	1 486 564
Summa eget kapital		3 607 028	3 281 002
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 029 177	7 293 177
Mottagna depositioner		6 000	6 000
Summa långfristiga skulder		6 035 177	7 299 177
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		264 000	264 000
Leverantörsskulder		148 290	98 084
Skatteskulder		7 270	23 318
Övriga skulder	15	195 860	211 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	329 058	395 102
Summa kortfristiga skulder		944 478	991 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 586 683	11 571 692
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		9 484 000	9 484 000
		9 484 000	9 484 000
Ansvarsförbindelser		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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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
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 anspråktagande 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

	2010	2009
Hysesintäkter garage	216 621	218 283
Årsavgifter bostäder	2 953 200	2 953 200
Hysesbortfall ./.	-14 676	-7 126
Ersättningar och intäkter	800	3 600
Fakturerade kostnader	24 926	12 750
	3 180 871	3 180 707

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	22 676	57 013
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	427 618	127 316
	450 294	184 329

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	252 009	203 642
Yttre skötsel/snöröjning	91 764	74 761
Fastighetsel	76 068	72 646
Uppvärmning	806 680	806 212
Vatten	223 143	192 843
Sophämtning	91 683	98 178
Fastighetsförsäkring	29 634	25 605
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 670	3 804
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV och internet	55 141	55 318
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	91 658	91 298
Övriga driftkostnader	26 456	27 476
	1 803 746	1 703 623

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	19 606	23 978
Styrelse- och mötesarvoden	36 751	45 387
Förvaltningsarvode	64 128	65 104
Övriga externa tjänster	5 780	6 590
Lagstadgade sociala avgifter	11 528	13 812
	137 793	154 871

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Stamreovering/Fönster	236 488	215 238
Dränering hus	113 723	134 973
Undercentral	21 687	21 687
	371 898	371 898

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	14 827	17 566
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-124
	14 827	17 442

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	117 399	269 658
Avgår räntebidrag ./.	-11 608	-19 864
Övriga skuldrelaterade poster	150	103
	105 941	249 897

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

Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 456 390	11 881 390
Omklassificeringar	-216 875	-425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 239 515	11 456 390
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 937 651	-4 700 726
Omklassificeringar	86 748	-21 687
Årets avskrivningar enligt plan	-236 488	-215 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 087 391	-4 937 651
Utgående redovisat värde	6 152 124	6 518 739
Taxeringsvärden byggnader	19 593 000	21 389 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	8 200 000
	26 793 000	29 589 000

I utgående bokfört värde ingår stamreovering med 4 919 624 (5 083 612) kronor, fönsterreovering med 1 232 500 (1 305 000) kronor.

Not 9 Mark

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

Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 714 468	627 429
Omklassificeringar	216 875	1 087 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 931 343	1 714 468
Ingående avskrivningar	-259 086	-124 113
Omklassificeringar	-108 435	
Årets avskrivningar	-113 723	-134 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-481 244	-259 086
Utgående redovisat värde	1 450 099	1 455 382

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	83	21 530
	83	21 530

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	10 420	8 794
Förutbetald kabel-tv	15 426	13 862
	25 846	22 656

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	1 622 883	957 653	528 911
Disposition av föregående års resultat:			528 911	-528 911
Årets resultat				326 026
Belopp vid årets utgång	171 555	1 622 883	1 486 564	326 026

Bokföring av avsättning yttre fond sker efter stämmobeslut, detta är ändrat från räkenskapsår 100101-101231.

Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,24% - Rörligt	1 980 000	2 064 000
SBAB - 2,54 % - Rörligt	1 160 000	2 208 000
SBAB - 2,23 % - 2011-10-17	2 085 177	2 169 177
SBAB - 2,57 % - Rörligt	1 068 000	1 116 000
Avgår kortfristig del \.	-264 000	-264 000
	6 029 177	7 293 177

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Inre reparationsfond	179 357	209 279
Källskatter	11 025	0
Redovisningskonto för moms	5 478	1 730
	195 860	211 009

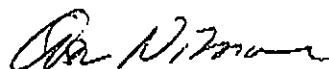
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	45 387
Upplupna sociala avgifter	11 079	13 563
Förskottsbetalda hyror/avgifter	219 081	214 821
Upplupna uppvärmningskostnader	90 000	89 598
Upplupna elavgifter	8 898	7 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 854
	329 058	395 103

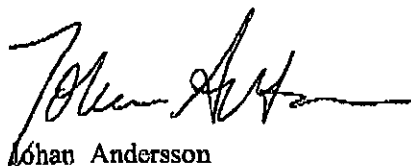
Gustavsberg den 29/3 2011



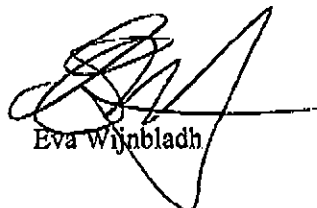
Per Ericson




Åsa Nilsson



Johan Andersson



Eva Wijnblad



Camilla Wigander

Min revisionsberättelse har lämnats .



Hans Bylund
Revisor

Gustavsberg 2011-04-05

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET**

Jag har som föreningens valda lekmannarevisor, granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning gällande räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. 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 föreslår 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

4832 Brf Berget
Gustavsberg

	RESULTAT 2009	RESULTAT 2010	BUDGET 2011
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter	212	203	200
Årsavgifter bostäder	2 953	2 953	2 953
Övriga intäkter	4	0	0
Fakturerade kostnader	12	25	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 181	3 181	3 153
Fastighetsskötsel entr.	127	169	160
Städning entr.	76	83	85
Yttre skötsel	75	92	90
Löpande reparationer/underhåll	57	23	60
Planenligt underhåll	127	428	400
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad Investeringar enl underhållsplan .. varav skall aktiveras ./. ... varav uttag avsatta medel ./.			
Blavgifter	73	76	77
Uppvärmning	806	807	820
Vatten & avlopp	193	223	224
Sophämtning	98	92	96
Fastighetsförsäkringar	26	30	32
Självrisk/reparation försäkringsskador	32	8	25
Försäkringsersättningar	-28	0	0
Samfällighetsavgifter	52	52	57
Kabel-TV	55	55	57
Fastighetsskatt	91	92	93
Övr förbrukningsinventarier/material	27	25	15
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	2	2	2
Styrelsearvode	46	37	46
Förvaltningsarvoden	65	64	67
Övriga förvaltningskostnader	22	16	25
Föreningsavgifter	7	6	6
Lagstadgade sociala avgifter	14	12	14
Avskrivning byggnad	0	0	0
Avskrivning om- och tillbyggnader	215	236	236
Avskrivning markanläggningar	135	114	114
Avskrivning anläggning	22	22	22
RÖRELSENS KOSTNADER	2 415	2 764	2 823
RÖRELSENS RESULTAT	766	417	330
Räntetäckter från bank	18	15	10
FINANSIELLA INTÄKTER	18	15	10
Räntekostnader fastighetslån	270	118	216
Räntebidrag ./.	-20	-12	0
FINANSIELLA KOSTNADER	250	106	216
Statlig skatt	5	0	0
RESULTAT	529	326	124

Föreslås i resultatdispositionen:

Ianspråktagande av yttre reparationsfond			
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-300	-300	-300
	229	26	-176

Beslut resultatdispositionen	09-12-31	10-12-31	11-12-31
Balanserat resultat enl BR	958	1 487	1 513
Fondjustering p g a ny princip ./.	-300		
Yttre reparationsfond enl BR	1 623	1 623	1 923
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	300	300	300
Summa yttre rep.fond efter stämmobesl	1 623	1 923	2 223

1 337

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0% FROM:
Kabel-TV 0% FROM: