

# Årsredovisning

för

## Brf Berget

714000-0089

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 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 2014-04-22 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson Alexander Ågren Eva Wijnbladh Annica Landgren Pernilla Hallerdal	Ordf   T om 2014-08-06
Suppleanter	Veronika Eriksson Toni Kinnari Hans Sjöberg	Fr om 2014-08-06
Revisorer		
Ordinarie	Ann-Charlotte Ottosson	
Suppleant	Ann Koskimaa	
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 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.

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 57 391 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 141 750 kronor.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 (6) 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 70 medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (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 Inspira.

##### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Arén & Partners genom SBC.

#### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 313	3 273	3 165	3 163
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	-633	235	331
Soliditet (%)	37	36	38	36
Kassalikviditet (%)	266	260	371	311
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 919	2 523	2 223	1 923
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	770	759	727	727
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 321	1 386	1 439	1 492

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 414 405
årets vinst	174 445
	<b>1 588 850</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	396 220
i ny räkning överföres	1 192 630
	<b>1 588 850</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 312 803	3 273 189
Övriga rörelseintäkter		19 172	22 727
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 331 975</b>	<b>3 295 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 382 615	-3 144 030
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-216 927	-236 104
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 668	-384 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 984 210</b>	<b>-3 764 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>347 765</b>	<b>-468 887</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 502	38 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 822	-215 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 320</b>	<b>-176 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>174 445</b>	<b>-645 549</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>174 445</b>	<b>-645 549</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>174 445</b>	<b>-645 549</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 070 334	7 455 002
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 073 387</b>	<b>7 458 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		2 173	6 729
Övriga fordringar	8	2 715 903	2 352 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 677	26 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 751 753</b>	<b>2 386 037</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 072	2 072
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 753 825</b>	<b>2 388 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 827 212</b>	<b>9 846 164</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		1 919 103	2 522 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 090 658</b>	<b>2 694 438</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 414 405	1 456 175
Årets resultat	11	174 445	-645 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 588 850</b>	<b>810 626</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 679 508</b>	<b>3 505 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 105 177	5 417 177
Övriga skulder		6 000	6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 111 177</b>	<b>5 423 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		264 000	216 000
Inre reparationsfond		127 596	158 645
Leverantörsskulder		200 651	104 149
Skatteskulder		7 118	7 317
Övriga skulder	13	33 041	32 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	404 121	399 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 036 527</b>	<b>917 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 827 212</b>	<b>9 846 164</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 484 000	9 484 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>9 484 000</b>	<b>9 484 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % 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.

#### 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

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	214 735	210 976
Årsavgifter bostäder	3 130 380	3 086 085
Hysesbortfall ./.	-32 312	-4 733
Hysesrabatt garage	0	-19 139
Övriga ersättningar och intäkter	2 958	7 830
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 214	14 897
	<b>3 331 975</b>	<b>3 295 916</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	57 391	19 939
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	141 750	1 050 390
	<b>199 141</b>	<b>1 070 329</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	276 388	303 754
Yttre skötsel / Snöröjning	27 351	98 762
Fastighetsel	102 094	103 262
Uppvärmning	962 051	974 379
Vatten	257 064	205 777
Sophämtning	51 614	96 328
Fastighetsförsäkring	50 825	44 089
Självrisk/reparation försäkringsskador	251 759	48 120
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV / Internet	64 380	59 730
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	88 108	87 660
	<b>2 183 474</b>	<b>2 073 701</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	21 868	19 952
Styrelsearvode	41 965	43 837
Förvaltningsarvode	66 992	67 060
Övriga externa tjänster/kostnader	6 170	5 880
Lagstadgade Sociala avgifter	12 390	13 015
Övriga förbrukningsinventarier/material	67 543	86 360
	<b>216 928</b>	<b>236 104</b>

### Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	174 445	-645 549
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	384 668	384 669
Gjorda amorteringar	-264 000	-216 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-396 220	-396 220
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	1 000 000
	<b>-101 107</b>	<b>126 900</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 239 515	11 239 515
Markanläggningar	2 746 762	2 746 762
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 986 277</b>	<b>13 986 277</b>
Ingående avskrivningar	-6 563 850	-6 179 181
Årets avskrivningar	-384 668	-384 669
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 948 518</b>	<b>-6 563 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 037 759</b>	<b>7 422 427</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 022 000	28 022 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	<b>39 622 000</b>	<b>39 622 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 037 759	7 422 427
Bokfört värde mark	32 575	32 575
	<b>7 070 334</b>	<b>7 455 002</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	87	1 357
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 715 816	2 351 475
	<b>2 715 903</b>	<b>2 352 832</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 319	16 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 358	10 288
	<b>33 677</b>	<b>26 476</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	2 522 883	1 456 175	-645 549
Disposition av föregående års resultat:		-603 780	-41 769	645 549
Årets resultat				174 445
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 555</b>	<b>1 919 103</b>	<b>1 414 406</b>	<b>174 445</b>

### Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	174 445	-645 549
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	384 668	384 669
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>559 113</b>	<b>-260 880</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-365 716	1 394 297
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	364 341	-1 340 009
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	70 604	-101 988
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>69 229</b>	<b>-47 700</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>628 342</b>	<b>-308 580</b>
Investeringar		-815 419
Amortering lån	-264 000	-216 000
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-264 000</b>	<b>-1 031 419</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>364 342</b>	<b>-1 339 999</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 072	2 072
Avräkning ISS Facility Services AB	2 715 816	2 351 475
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 717 888</b>	<b>2 353 547</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	4,45	2015-11-05	1 644 000	1 728 000
SBAB	2,54	2015-11-05	968 000	1 016 000
SBAB	3,24	2016-09-05	1 749 177	1 833 177
SBAB	1,81	2015-02-12	1 008 000	1 056 000
			<b>5 369 177</b>	<b>5 633 177</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-264 000	-216 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 049 177 kronor.

### Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	8 580	8 514
Källskatter	12 347	12 099
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 390	12 231
	<b>33 317</b>	<b>32 844</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	225 557	218 693
Upplupna uppvärmningskostnader	116 396	101 048
Upplupna elavgifter	4 909	9 725
Upplupna renhållningsavgifter	7 258	0
Upplupna reparationer och underhåll	50 000	56 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 973
	<b>404 120</b>	<b>399 345</b>

Gustavsberg den



Per Ericson



Alexander Ågren



Veronika Eriksson



Eva Wijnblad



Pernilla Hallerdal

Min revisionsberättelse har lämnats .



Charlotta Ottosson  
Revisor