

Härmed kallas medlemmarna i Brf Berget till ordinarie årsstämma.

TID: dagen den april 2014, kl. 19.00.

PLATS: Gustavsgården.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2014.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motioner enl bilaga.
19. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Gustavsberg i april 2014

BRF BERGET
Styrelsen

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.*

Årsredovisning

för

Brf Berget

714000-0089

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-04-23 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson Alexander Ågren Eva Wijnbladh Annica Landgren Pernilla Hallerdal	Ordf
-----------	--	------

Suppleanter	Veronika Farhat Toni Kinnari Hans Sjöberg
-------------	---

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 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 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.
- År 2013 Asfaltering.

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 (6) st överlåtelser ägt rum. En 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 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 Mälardalens Entreprenadstad.

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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad om 19 939 (37 303) kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad om 1 050 390 (36 875) kr varav 1 000 000 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 6 % from 2013-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 295 916	3 177 052	3 181 271	3 180 871	3 180 707
Resultat före reservering	-645 549	224 488	319 097	326 026	528 911
Reservering yttre reparationsfond	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Saldo yttre reparationsfond	2 522 883	2 222 883	1 922 883	1 622 883	1 622 883
Lån per kvm yta	1 386	1 439	1 492	1 549	1 860
Kassalikviditet (%)	260	371	311	312	359
Årsavgift bostäder kronor/kvm	759	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	1 456 175
årets förlust	-645 549
	810 626

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	396 220
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 000 000
i ny räkning överföres	1 414 406
	810 626

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	3 295 916	3 177 052
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 070 329	-74 178
Driftkostnader	3	-2 160 061	-2 190 457
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-149 744	-154 430
Avskrivningar	5	-384 669	-343 898
Resultat före finansiella poster		-468 887	414 089
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	38 748	50 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-215 410	-239 846
		-176 662	-189 601
Resultat efter finansiella poster		-645 549	224 488
Årets resultat		-645 549	224 488

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 442 660	5 679 148
Mark	9	32 575	32 575
Markanläggningar	10	1 979 767	1 312 529
		7 455 002	7 024 252
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
Summa anläggningstillgångar		7 458 055	7 027 305
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 729	30 355
Övriga fordringar	11	1 357	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 476	58 411
		34 562	88 850
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 072	2 062
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 351 475	3 691 484
		2 353 547	3 693 546
Summa omsättningstillgångar		2 388 109	3 782 396
SUMMA TILLGÅNGAR		9 846 164	10 809 701

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		2 522 883	2 222 883
		2 694 438	2 394 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 456 175	1 531 687
Årets resultat		-645 549	224 488
		810 626	1 756 175
Summa eget kapital		3 505 064	4 150 613
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 417 177	5 633 177
Mottagna depositioner		6 000	6 000
Summa långfristiga skulder		5 423 177	5 639 177
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		216 000	216 000
Leverantörsskulder		104 149	131 796
Skatteskulder		7 317	7 601
Övriga skulder	15	191 113	174 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 344	490 215
Summa kortfristiga skulder		917 923	1 019 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 846 164	10 809 701
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.

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

	2013	2012
Hysesintäkter garage	210 976	218 921
Årsavgifter bostäder	3 086 085	2 953 200
Rabatter ./.	-19 139	0
Hysesbortfall ./.	-4 733	-6 653
Ersättningar och intäkter	7 830	1 750
Fakturerade kostnader	14 897	9 834
	3 295 916	3 177 052

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	19 939	37 303
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 050 390	36 875
	1 070 329	74 178

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	303 754	273 084
Yttre skötsel/snöröjning	98 762	137 768
Fastighetsel	103 262	106 198
Uppvärmning	974 379	1 158 585
Vatten	205 777	224 750
Sophämtning	82 880	87 833
Container/grovsopor	13 448	0
Fastighetsförsäkring	44 089	34 767
Självrisk/reparation försäkringsskador	48 120	-32 180
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV och internet	59 730	16 645
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 660	97 290
Övriga driftkostnader	86 360	33 876
	2 160 061	2 190 456

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	19 952	26 907
Styrelse- och mötesarvoden	43 837	38 086
Förvaltningsarvode	67 060	66 800
Övriga externa tjänster	5 880	11 660
Lagstadgade sociala avgifter	13 015	10 977
	149 744	154 430

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Stamreovering/Fönster	236 488	236 488
Dränering hus/Asfalt	126 494	85 723
Undercentral	21 687	21 687
	384 669	343 898

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	38 782	50 280
Ränta skattekonto	-34	-35
	38 748	50 245

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	215 410	239 846
	215 410	239 846

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 239 515	11 239 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 239 515	11 239 515
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 560 367	-5 323 879
Årets avskrivningar enligt plan	-236 488	-236 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 796 855	-5 560 367
Utgående redovisat värde	5 442 660	5 679 148
Taxeringsvärden byggnader	28 022 000	19 593 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	7 200 000
	39 622 000	26 793 000

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 931 343	1 931 343
Nyanskaffningar asfaltering	815 419	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 746 762	1 931 343
Ingående avskrivningar	-618 814	-511 404
Årets avskrivningar	-148 181	-107 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-766 995	-618 814
Utgående redovisat värde	1 979 767	1 312 529

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	1 357	84
	1 357	84

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	16 188	11 713
Förutbetald kabel-tv	10 288	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	46 698
	26 476	58 411

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	2 222 883	1 531 687	224 488
Årets reservering		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:			224 488	-224 488
Årets resultat				-645 549
Belopp vid årets utgång	171 555	2 522 883	1 456 175	-645 549

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,45 % - 2015-11-05	1 728 000	1 812 000
SBAB - Rörlig ränta	1 016 000	1 064 000
SBAB - 3,24 % - 2016-09-05	1 833 177	1 917 177
SBAB - 4,28 % - 2014-02-12	1 056 000	1 056 000
Avgår kortfristig del \.	-216 000	-216 000
	5 417 177	5 633 177

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	158 645	167 533
Källskatter	24 330	0
Redovisningskonto för moms	8 514	6 766
Förskottsbet moms	-376	0
	191 113	174 299

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

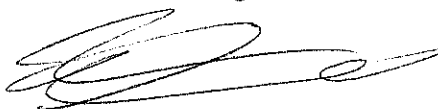
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	38 086
Upplupna sociala avgifter	0	10 977
Förskottsbetalda hyror/avgifter	218 693	178 529
Upplupna uppvärmningskostnader	101 048	120 514
Upplupna elavgifter	9 725	10 534
Upplupna renhållningsavgifter	56 906	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 973	91 576
	399 345	490 216

Gustavsberg den 18/3 2014

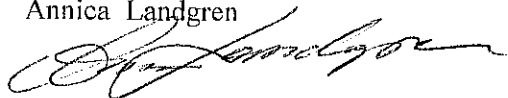
Per Ericson



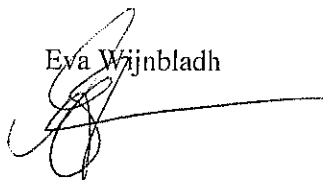
Alexander Ågren



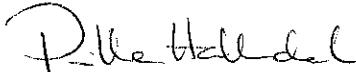
Annica Landgren



Eva Wijnblad

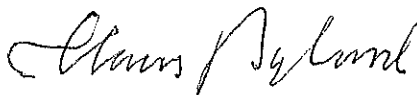


Pernilla Hallerdal



Min revisionsberättelse har lämnats .

Hans Bylund
Revisor



Gustavsberg 2014-03-30

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET**

Jag har som föreningens valda lekmannarevisor, granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning gällande räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31. 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

