

Härmed kallas medlemmarna i Brf Berget till ordinarie årsstämma.

TID: Onsdagen den 25 april 2012, 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 2012.
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 1, 2, 3.
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 2012

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

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-04-27 bestått av:

Ordinarie	Per Ericson	Ordf
	Åsa Nilsson	
	Johan Andersson	
	Camilla Wigander	
	Eva Wijnbladh	

Suppleanter	Hans Sjöberg
	Claes Nylander
	Johan Nordgren

Revisorer

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

Suppleant	Sari Stålebrant
-----------	-----------------

Valberedning

Emma Sega	Sammanställande
Ann Koskimaa	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Året 2000-2001 har stamrenovering gjorts på stammar, badrum samt elinstallationer av NCC. Utbyte av undercentral för fjärrvärme genomfördes under år 2006. Samtliga hängrännor 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.

Under 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 fastighetsdelen har skett.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (14) 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 styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) 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.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 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 54 796 (22 676) kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad om 272 520 (427 619) 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.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	3 181 271	3 180 871	3 180 707	3 192 777	3 192 632
Resultat före reservering	319 097	326 026	528 911	1 248 649	521 746
Reservering yttre reparationsfond	-300 000	-300 000	-300 000	-296 000	-295 890
Saldo yttre reparationsfond	1 922 883	1 622 883	1 622 883	990 382	863 449
Lån per kvm yta	1 492	1 549	1 860	1 924	1 691
Kassalikviditet (%)	311	312	359	324	274
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	1 512 590
årets vinst	319 097

1 831 687

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	300 000
i ny räkning överföres	1 531 687

1 831 687

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	3 181 271	3 180 871
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-327 316	-450 295
Driftkostnader	3	-1 920 282	-1 803 745
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-157 868	-137 793
Avskrivningar	5	-266 648	-371 898
Resultat före finansiella poster		509 157	417 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	48 328	14 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-238 388	-105 941
		-190 060	-91 114
Resultat efter finansiella poster		319 097	326 026
Årets resultat		319 097	326 026

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 915 636	6 152 124
Mark	9	32 575	32 575
Markanläggningar	10	1 419 939	1 450 099
		7 368 150	7 634 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 053	3 053
Summa anläggningstillgångar		7 371 203	7 637 851
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 683	6 538
Kundfordringar		6 209	0
Övriga fordringar	11	5 593	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 504	25 846
		73 989	32 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 045	2 022
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 474 636	2 914 343
		3 476 681	2 916 365
Summa omsättningstillgångar		3 550 670	2 948 832
SUMMA TILLGÅNGAR		10 921 873	10 586 683

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		171 555	171 555
Yttre reparationsfond		1 922 883	1 622 883
		2 094 438	1 794 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 512 590	1 486 564
Årets resultat		319 097	326 026
		1 831 687	1 812 590
Summa eget kapital		3 926 125	3 607 028
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 849 177	6 029 177
Mottagna depositioner		6 000	6 000
Summa långfristiga skulder		5 855 177	6 035 177
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		216 000	264 000
Leverantörsskulder		162 508	148 290
Skatteskulder		13 091	7 270
Övriga skulder	15	191 285	195 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	557 687	329 058
Summa kortfristiga skulder		1 140 571	944 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 921 873	10 586 683
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.

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

	2011	2010
Hysesintäkter garage	223 953	216 621
Årsavgifter bostäder	2 953 200	2 953 200
Hysesbortfall ./.	-14 020	-14 676
Ersättningar och intäkter	3 000	800
Fakturerade kostnader	15 138	24 926
	3 181 271	3 180 871

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	54 796	22 676
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	272 520	427 618
	327 316	450 294

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	263 515	252 009
Yttre skötsel/snöröjning	54 261	91 764
Fastighetsel	92 696	76 068
Uppvärmning	728 167	806 680
Vatten	223 193	223 143
Sophämtning	88 326	91 683
Fastighetsförsäkring	33 100	29 634
Självrisk/reparation försäkringsskador	166 060	7 670
Avgälder, arrenden och avgifter	51 840	51 840
Kabel-TV och internet	57 437	55 141
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	93 258	91 658
Övriga driftkostnader	68 429	26 456
	1 920 282	1 803 746

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	28 773	19 606
Styrelse- och mötesarvoden	42 102	36 751
Förvaltningsarvode	65 104	64 128
Övriga externa tjänster	9 130	5 780
Lagstadgade sociala avgifter	12 759	11 528
	157 868	137 793

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Stamreovering/Fönster	236 488	236 488
Dränering hus	8 473	113 723
Undercentral	21 687	21 687
	266 648	371 898

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 i år.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	48 292	14 827
Överskatteränta ej skattepliktig	36	0
	48 328	14 827

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	239 183	117 399
Avgår räntebidrag ./.	-795	-11 608
Övriga skuldrelaterade kostnader	0	150
	238 388	105 941

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

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 239 515	11 456 390
Omklassificeringar		-216 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 239 515	11 239 515
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 087 391	-4 937 651
Omklassificeringar		86 748
Årets avskrivningar enligt plan	-236 488	-236 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 323 879	-5 087 391
Utgående redovisat värde	5 915 636	6 152 124
Taxeringsvärden byggnader	19 593 000	19 593 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	26 793 000	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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 931 343	1 714 468
Omklassificeringar		216 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 931 343	1 931 343
Ingående avskrivningar	-481 244	-259 086
Omklassificeringar		-108 435
Årets avskrivningar	-30 160	-113 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 404	-481 244
Utgående redovisat värde	1 419 939	1 450 099

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 i år.

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	5 593	83
	5 593	83

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	11 340	10 420
Förutbetald kabel-tv	0	15 426
Uppl försäkringsintäkt	40 164	0
	51 504	25 846

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 555	1 622 883	1 486 564	326 026
Årets reservering		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:			326 026	-326 026
Årets resultat				319 097
Belopp vid årets utgång	171 555	1 922 883	1 512 590	319 097

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,45 % - 2015-11-05	1 896 000	1 980 000
SBAB - Rörlig ränta	1 112 000	1 160 000
SBAB - Rörlig ränta	2 001 177	2 085 177
SBAB - 4,28 % - 2014-02-12	1 056 000	1 068 000
Avgår kortfristig del \.	-216 000	-264 000
	5 849 177	6 029 177


Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Inre reparationsfond	175 493	179 357
Källskatter	11 280	11 025
Redovisningskonto för moms	4 512	5 478
	191 285	195 860

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 896	11 079
Förskottsbetalda hyror/avgifter	238 660	219 081
Upplupna uppvärmningskostnader	298 423	90 000
Upplupna clavgifter	9 709	8 898
	557 688	329 058

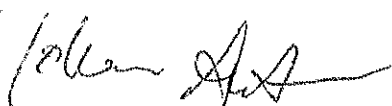
Gustavsberg den



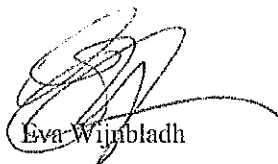
Per Ericson



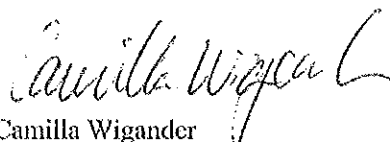
Åsa Nilsson



Johan Andersson

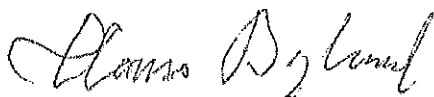


Eva Wijtbladh



Camilla Wigander

Min revisionsberättelse har lämnats .



Hans Bylund
Revisor

Gustavsberg 2012-03-29

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET**

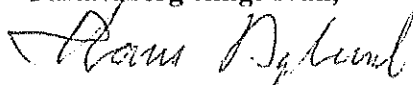
Jag har som föreningens valda lekmannarevisor, granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning gällande räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. Allt präglas av god ordning och jag har ej funnit något som föranleder anmärkning.

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

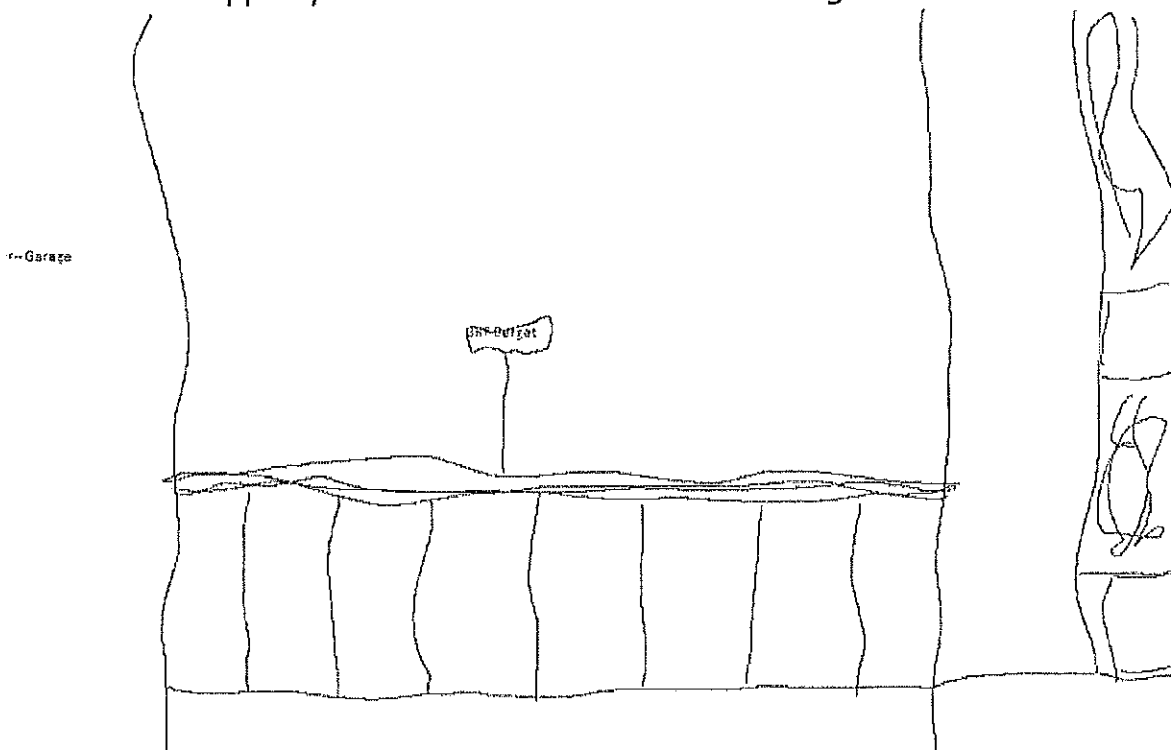
P-platser

Motion till Årsmötet i BRF Berget

Vi skulle vilja att man ökar antalet p-platser för boende i föreningen/området. Då vi uppmärksammat att vid sen hemkomst så är 7dygns parkeringen full och det står bilar utanför, längs med vägen. Vi tycker att man borde göra parkering längs med vägen intill husen.

Vems är de fristående garagen till trallbanevägen 14 och 16? Då vi inte har sett att många använder dessa garage, utan ställer bilarna framför/ utanför, vilka är ganska få som gör. Skulle det finnas möjlighet till att göra om dessa till en stor parkering istället?

En annan tanke från oss är att man mellan våra hus på trallbanevägen 2-16, så finns det gräsmattor. Då tänker vi att, om man tar ca 5 meter av gräsmattan, upp från trottoaren för att göra p-platser så får man en hel del fler platser att tillgå. Då är dessa till för boende och besökande till boende i BRF Berget. Vi tycker att man då ska sätta upp ett staket mellan gräsmatta och p-platser samt att sätta upp skyltar där det står tex. "BRF Berget".



Skrivet av; Ninni Wester och Toni Kinnari, Trallbanevägen 14

Garageplatser

Motion till Årsmötet i BRF Berget

Vi skulle vilja att man ser över behovet av garageplats för boende i föreningen.

Då vi uppmärksammat att flera boende använder dessa för förvaring av möbler, verkstad etc. anser vi att man kan hyra ett förvaringsförråd av tex. "Shurgard" eller hyra ett garage som är avsedd som verkstad. Med det föreslår vi att garageplatserna i husen främst är tillgängliga för bilar.

Det borde inte vara så att, bara man betalar hyravgiften, så får man förvara vad man vill (förutom explosiva ämnen såklart).

Förslag;

Första hand är det tillgängligt för bilar. Men vill man förvara något annat så får man det så länge det inte finns behov av bil i garage. Då lämnar man över till den som behöver till bil.

Kan vara så att det blir problem med vem som ska lämna ifrån sig, men då har man ett system på att man skriver upp vilka garage som förvarar vad och hur länge man haft garaget.

Trapphuset/Barnvagnar

Motion till Årsmötet i BRF Berget

Vi har noterat att katter gärna smiter med in i trapphuset när man öppnar porten. Vilket vi inte tycker är okej, eftersom det har hänt att katterna kissar i trapphuset eller också har möjlighet att ligga i / kissa på barnvagnar pulkor etc.

Man bör sätta upp en skylt (se bild) så att alla boende och främst besökande är medvetna om detta.

Lite alternativ;

- Sätta upp någon sorts grind under trappen så att det är skyddat från katter.
- Man kan ha förvaring för barnvagnar/pulkor i cykelförrådet men det kan vara bökigt med barnvagnar iom att det är skyddsrumsdörr.
- Man kan göra barnvagnsförråd där källarförråden är, göra om så att det blir en större yta. Men alla kanske inte går med på detta som har källarförråd.
- Man kan ta ett av garagen (t.ex. den första i huset) till barnvagnar men då förlorar man förstås en garageplats för bil.



Skrivet av; Ninni Wester och Toni Kinnari, Trallbanevägen 14