

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

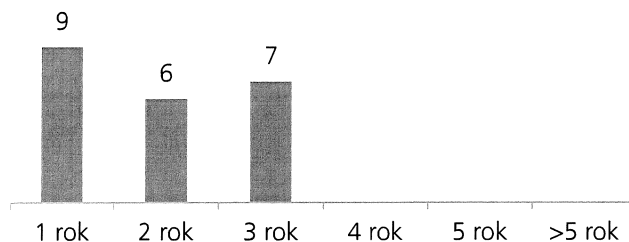
Fastighetens värdeår är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang 2014	241 m ²	2018-10-22
Fotvård	37 m ²	2017-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013	Bytt ut alla gamla fönster bågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Sotning	2013	
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Omålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Målning av trapphusen	2005	
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Rörstambyte	2002 - 2013	Delvis
Planerat underhåll	År	
Spolning av stammar	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	T & T Förvaltning

Medlemmar

Medlemslägenheter: 22 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Anna Sofie Eidensten	Ordförande
Rikard Elon Landh	Vice ordförande
Lars Andreas Kvarnö	Kassör
Kim Johannes Lennart Björk	Ledamot
Åsa Marie Bergström	Ledamot
Päivi Maria Kyllikki Latvala	Ledamot

Elin Maria Elisabet Levander Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Kia Björk
Andreas Backfolk

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen hade redan startat en upphandling i slutet av 2012 av nya balkonger och fönsterutbyten i fastigheten. Vi har under 2013 bilat ner alla balkonger och gjutit nya samt förlängt dem med 20 cm, vi har också bytt ut alla fönster och balkongdörrar i hela fastigheten.

Hyresgästen som hyrt vår största lokal gick i konkurs i december månad 2012, där har fått en ny hyresgäst sedan november månad 2013 vilket har inneburit att vi inte har fått in hyror under 2013.

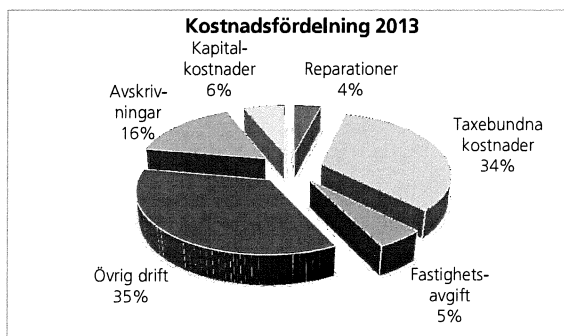
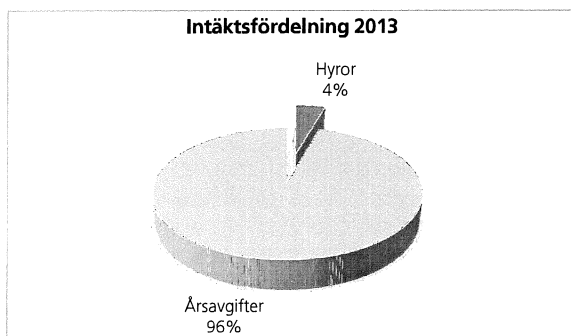
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Vårt resultat under 2013 beror på konkursen av affärsverksamheten på vår lokal på Landsvägen 33, samt omkostnader på denna lokal. Vi har haft fullt upp med nyrenoveringar i fastigheten vilket har gjorde till att det tog tid att hitta en ny hyresgäst till lokalen. Vi tecknade ett nytt avtal i november månad med en ny hyresgäst som kommer att erbjuda asiatiska mat. Vilket kommer att ge föreningen en stabil intäkt för framtiden.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	695	684	623
Hyror/m ² hyresrättsyta	128	522	533	783
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	856	856	2 847
Elkostnad/m ² totalyta	3	15	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	156	149	128	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	24	67	139

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 960
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-609 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 837
summa ansamlad förlust	-782 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-782 745**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	811 542	993 394
Övriga rörelseintäkter		8	160
		811 550	993 554
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-178 215	-88 764
Reparationer		-36 709	-1 548
Periodiskt underhåll		0	-27 157
Taxebundna kostnader		-307 818	-319 913
Övriga driftskostnader		-59 106	-43 994
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-45 410	-41 470
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 199	-176 404
Personalkostnader		52 800	-26 400
Avskrivningar		-146 716	-146 994
		-858 372	-872 645
RÖRELSERESULTAT		-46 822	120 909
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		604	740
Räntekostnader		-56 743	-37 109
		-56 139	-36 369
ÅRETS RESULTAT		-102 960	84 540

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Hyresrätter		14 989	16 239
		14 989	16 239
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	17 463 566	17 609 032
Pågående balkonger och fönster	Not 5	2 549 248	13 318
Maskiner	Not 6	0	0
		20 012 814	17 622 350
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 030 603	17 641 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		79 788	42 309
Förutbetalda kostnader	Not 7	34 396	33 404
		114 184	75 713
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		185 900	744
SBC klientmedel i SHB		546 383	664 981
		732 283	665 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		846 467	741 437
SUMMA TILLGÅNGAR		20 877 070	18 382 826

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 499 998	12 499 998
Upplåtelseavgifter		4 875 346	4 875 346
Fond för yttre underhåll	Not 9	431 101	388 420
		17 806 445	17 763 764
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-679 786	-721 645
Årets resultat		-102 960	84 540
		-782 746	-637 105
SUMMA EGET KAPITAL		17 023 699	17 126 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 500 000	955 625
		3 500 000	955 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 308	50 333
Skatteskulder		86 880	81 554
Övriga kortfristiga skulder		120 500	0
Upplupna kostnader	Not 11	50 942	112 430
Förutbetalda avgifter och hyror		58 741	56 225
		353 371	300 542
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 877 070	18 382 826
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	7 360 000	7 360 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Egna lägenheter/lokaler	5%	5%
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar, lås och VA-rör	5%	5%
Fastighetsförbättringar, stambyte	10%	10%
Standardförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	5%	5%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Ventilation	2,5%	2,5%
Soprum/sophus	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	3,33%	3,33%
Våtrum	5%	5%
Fasad	2,5%	2,5%
Tak	2,5%	2,5%
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	775 872	775 872
Hyresintäkter	35 670	217 522
	811 542	993 394

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	47 190	26 924
Fastighetsskötsel beställning	1 705	2 929
Snöröjning/sandning	4 005	3 885
Städning entreprenad	57 893	51 430
Städning enligt beställning	53 876	0
Sotning	11 556	0
Gemensamma utrymmen	0	239
Gård	1 432	2 862
Förbrukningsmateriel	558	0
Fordon	0	495
	178 215	88 764

Reparationer

Brf Lägenheter	17 449	0
Tvättstuga	8 717	1 548
Entré/trapphus	9 406	0
Lås	1 410	0
VVS	7 680	0
Fönster	-9 406	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 453	0
	36 709	1 548

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	21 708
Tak	0	5 448
	0	27 157

Taxebundna kostnader

El	5 237	22 259
Värme	238 945	228 610
Vatten	39 205	43 286
Sophämtning/renhållning	24 430	25 758
	307 818	319 913

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 231	23 560
Kabel-TV	34 875	20 434
	59 106	43 994

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

45 410	41 470
---------------	---------------

Not 2 forts	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	5 095	0
Inkassering avgift/hyra	600	7 070
Hysesförluster	37 173	0
Befarade förluster	-37 173	37 173
Revisionsarvode extern revisor	21 313	21 603
Föreningskostnader	5 494	12 660
Fritids och Trivselkostnader	4 172	494
Förvaltningsarvode	88 215	86 513
Förvaltningsarvoden övriga	6 659	4 783
Administration	1 421	1 878
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	137 199	176 404

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Arvoden	-40 000	20 000
Sociala kostnader	-12 800	6 400
	-52 800	26 400

Avskrivningar

Egna lägenheter och lokaler	1 250	1 250
Byggnad	54 344	54 344
Förbättringar	91 122	91 400
	146 716	146 994

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

858 372 **872 645**

Not 3

2013-12-31

2012-12-31

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
Årets avskrivning	-1 250	-1 250
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-8 746	-7 496
	14 989	16 239

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 876 342	18 876 342
Utgående anskaffningsvärde	18 876 342	18 876 342
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 267 310	-1 121 566
Årets avskrivningar enligt plan	-145 466	-145 744
Utgående avskrivning enligt plan	-1 412 776	-1 267 310
Planenligt restvärde vid årets slut	17 463 566	17 609 032
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 811 000	10 344 000
Taxeringsvärde mark	11 468 000	8 000 000
	23 279 000	18 344 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	21 400 000	17 200 000
Lokaler	1 879 000	1 144 000
	23 279 000	18 344 000
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående balkonger och fönster	2 549 248	13 318
	2 549 248	13 318
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 376	106 376
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	106 376	106 376
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-106 376	-106 376
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-106 376	-106 376
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 7	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 171	7 888
Kabel-TV	7 169	6 812
Fastighetsskötsel	19 055	18 704
	34 395	33 404

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	431 101	69 837	-27 156	388 420
Summa bundet eget kapital	17 806 445	69 837	-27 156	17 763 764
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-679 786	-69 837	111 696	-721 645
Årets resultat	-102 960	-102 960	-84 540	84 540
Summa ansamlad förlust	-782 746	-172 797	27 156	-637 105
Summa eget kapital	17 023 699	-102 960	0	17 126 659

Not 9	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	388 420	344 374
Reservering enligt stadgar	69 837	55 032
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-27 156	-10 986
Vid årets slut	431 101	388 420

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	3,280 %	0	955 625	Rörligt
Swedbank	2,450 %	3 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	955 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 500 000	955 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	4 286	4 286
El	1 990	2 170
Värme	24 666	37 174
Extern revisor	20 000	16 000
Arvoden	0	40 000
Sociala avgifter	0	12 800
	50 942	112 430

SUNDBYBERG den 25 / 4 2014


Anna Sofie Eidensten
Ordförande


Rikard Elon Landh
Vice ordförande


Lars Andreas Kvarnö
Kassör


Åsa Marie Bergström
Ledamot


Kim Johannes Lennart Björk
Ledamot


Päivi Maria Kyllikki Latvala
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2014


Leif Skarle
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berghällen 10

Org.nr769606-5304

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Berghällen 10 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till behandling av föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Berghällen 10 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till behandling av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-05

Leif Skarle
Auktoriserad revisor

