

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Allians Försäkringsmäklarna AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

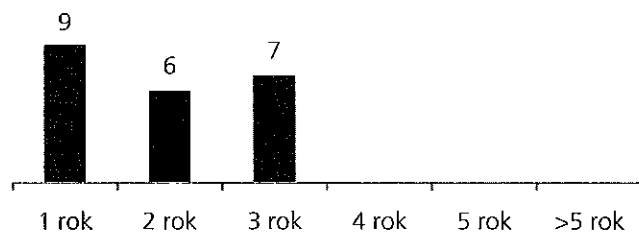
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1533 kvadratmeter, varav 1255 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 278 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Zoo	241 kvm	2014-09-30
Fotvård	37 kvm	2014-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Torkaggregat	2011 - 2016	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Renovering av röckanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Omålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Målning av trapphusen	2005	
3 st nya entrépartier	2005	inkl 2 st ytterdörrar (Zoo & Fotvård) samt 1 st källardörr
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
Ommålning av yttertak	2004	
Målning av fönster	2003	Målning av alla fönster utvändigt
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Renovering av balkonger	2003	
Rörstambyte	2002 - 2011	Delvis
Omläggning av tak	1988 - 2004	Omläggning av butikslokal tak 2004

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Andreas Kvarnö	Ledamot
Sara Therese Synnöve Schröder	Ledamot
Rikard Elon Landh	Ledamot
Joacim Lennart Runholm	Ledamot

Nicole Anna Brita Kerstin Åberg	Suppleant	Har flyttat.
Bengt Johan Gröndahl	Suppleant	
Anna Maria Christina Ohlsson	Suppleant	Har flyttat.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Maria Christina Ohlsson och Nicole Anna Brita Kerstin Åberg

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Päivi Latvala

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har sålt 1 st hyresrätt och amorterat av på föreningens lån. Föreningen upplåter nu 22 medlemslägenheter och 2 st lokaler med hyresrätt.

Föreningen bytte adress den 1 februari från Albygatan 138 -142 till Gjuteribacken 16 A - 16 C

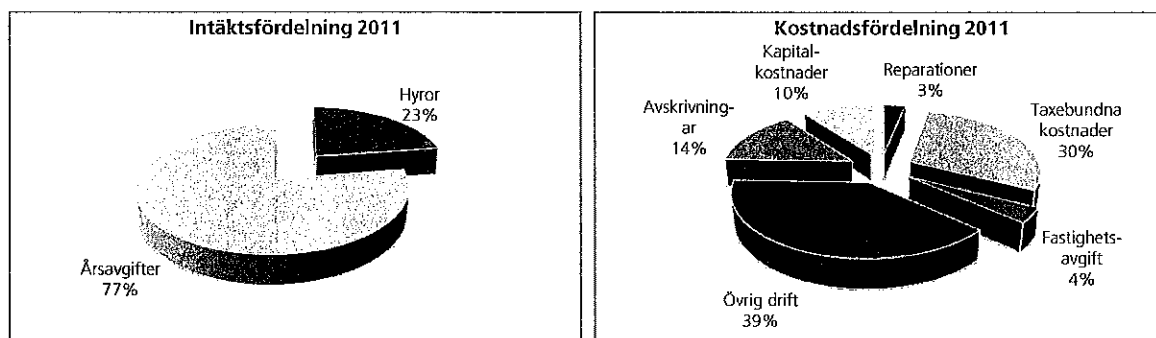
Föreningen har anlitat ett besiktningsbolag för att ta fram en underhållsplan för kommande 1 -20 åren framöver av fastigheten, detta gjordes under det sista kvartalet 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1255 kvm bostäder och 278 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	684	623	607	581
Hyror/kvm hyresrättsyta	533	783	822	788
Lån/kvm bostadsrättsyta	856	2 847	4 255	4 464
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	128	136	122	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	26	24	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	67	139	150	149

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående räntetäckter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-28 259
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-594 308
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 032
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-677 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	10 986
	-666 613

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	985 687	1 022 330
Övriga rörelseintäkter		533	158
		986 220	1 022 488
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 681	-153 397
Reparationer		-21 376	-9 993
Periodiskt underhåll		-10 896	0
Taxebundna kostnader		-298 659	-294 412
Övriga driftskostnader		-51 878	-46 125
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-40 084	-39 534
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-194 804	-159 808
Personalkostnader		-52 684	-13 142
Avskrivningar		-145 882	-165 825
		-912 945	-882 235
RÖRELSERESULTAT		73 275	140 252
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 460	871
Räntekostnader		-102 995	-213 684
		-101 535	-212 813
ÅRETS RESULTAT		-28 259	-72 561

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Hyresrätter		17 489	18 739
		<u>17 489</u>	<u>18 739</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	17 754 776	17 866 054
Maskiner	Not 5	0	0
		<u>17 754 776</u>	<u>17 866 054</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 775 065	17 887 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		32 978	47 498
Förutbetalda kostnader	Not 6	14 596	14 174
		<u>47 574</u>	<u>61 672</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		744	550 744
SBC klientmedel i SHB		468 168	387 746
		<u>468 912</u>	<u>938 490</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 486	1 000 162
SUMMA TILLGÅNGAR		18 291 551	18 887 755

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 499 998	11 901 643
Upplåtelseavgifter		4 875 346	3 773 701
Fond för yttre underhåll	Not 8	344 374	289 342
		<u>17 719 718</u>	<u>15 964 686</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-649 340	-521 747
Årets resultat		-28 259	-72 561
		<u>-677 599</u>	<u>-594 308</u>
SUMMA EGET KAPITAL		17 042 119	15 370 378
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	955 625	3 144 375
		<u>955 625</u>	<u>3 144 375</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	32 500
Leverantörsskulder		22 864	19 864
Skatteskulder		79 618	77 651
Övriga kortfristiga skulder		17 805	117 604
Upplupna kostnader	Not 10	68 999	61 129
Förutbetalda avgifter och hyror		104 521	64 254
		<u>293 807</u>	<u>373 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 291 551	18 887 755
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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).

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Egna lägenheter/lokaler	5%	5%
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar div	5%	5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Standardförbättringar belysning källare	5%	5%
Standardförb. barnvramp och värmekabel	20%	20%
Standardförb. Fönstergaller, trapphus	10%	10%
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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	763 405	695 627
Hysesintäkter	222 282	326 703
	985 687	1 022 330
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	17 949	79 353
Fastighetsskötsel enl beställn	16 527	3 166
Fastighetsskötsel gård entrepr	2 537	0
Snöröjning/sandning	0	9 756
Städning entreprenad	57 227	51 697
Städning enligt beställning	0	4 200
Gård	2 282	5 225
Fordon	158	0
	96 681	153 397

	2011	2010
Reparationer		
Tvättstuga	17 986	9 341
Lås	0	866
Värmeanläggning/undercentral	0	-214
Vattenskada	3 390	0
	21 376	9 993
Periodiskt underhåll		
Stambyte	10 896	0
	10 896	0
Taxebundna kostnader		
El	25 745	24 601
Värme	196 351	208 212
Vatten	47 822	39 996
Sophämtning/renhållning	28 327	8 025
Grovsopor	415	13 579
	298 659	294 412
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 916	20 948
Kabel-TV	26 962	25 177
	51 878	46 125
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	40 084	39 534
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	194	0
Revisionsarvode extern revisor	2 502	16 251
Föreningskostnader	6 538	13 889
Fritids och Trivselkostnader	4 000	0
Förvaltningsarvode	102 237	66 275
Förvaltningsarvoden övriga	969	790
Administration	1 107	1 122
Korttidsinventarier	0	3 500
Konsultarvode	73 028	53 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	194 804	159 808
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Arvoden	40 000	10 000
Sociala kostnader	12 684	3 142
	52 684	13 142
Avskrivningar		
Egna lägenheter och lokaler	1 250	1 250
Byggnad	54 344	54 344
Förbättringar	90 288	91 192
Maskiner	0	19 039
	145 882	165 825
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	912 945	882 235

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
Årets avskrivning	-1 250	-1 250
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-6 246	-4 996
	17 489	18 739

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 842 988	18 842 988
Nyanskaffningar	33 354	0
Utgående anskaffningsvärde	18 876 342	18 842 988

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-976 934	-831 398
Årets avskrivningar enligt plan	-144 632	-145 535
Utgående avskrivning enligt plan	-1 121 566	-976 934

Planenligt restvärde vid årets slut	17 754 776	17 866 054
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 344 000	10 344 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	18 344 000	18 344 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	1 144 000	1 144 000
	18 344 000	18 344 000

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 376	106 376
Utgående anskaffningsvärde	106 376	106 376

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-106 376	-87 338
Årets avskrivningar enligt plan	0	-19 038
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-106 376	-106 376

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	7 785	7 346
Kabel-TV	6 811	6 828
	14 596	14 174

Not 7

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	598 355	0	11 901 643
Uppåtelseavgifter	4 875 346	1 101 645	0	3 773 701
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	344 374	55 032	0	289 342
Summa bundet eget kapital	17 719 718	1 755 032	0	15 964 686
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-649 340	-55 032	-72 561	-521 747
Årets resultat	-28 259	-28 259	72 561	-72 561
Summa ansamlad förlust	-677 599	-83 291	0	-594 308
Summa eget kapital	17 042 119	1 671 741	0	15 370 378

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	289 342	234 310
Reservering enligt stadgar	55 032	55 032
Vid årets slut	344 374	289 342

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag Rörligt
Stadshypotek AB	5,870 %	955 625	3 176 875	
Summa skulder till kreditinstitut		955 625	3 176 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-32 500	
		955 625	3 144 375	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER


	2011-12-31	2010-12-31
Städning entrepr	4 286	4 285
El	2 349	2 110
Värme	24 787	34 734
Extern revisor	11 000	20 000
Fastighetskötare	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 400	0
Sopor	177	0
	<hr/>	<hr/>
	68 999	61 129

Sundbyberg den 25/4 2012

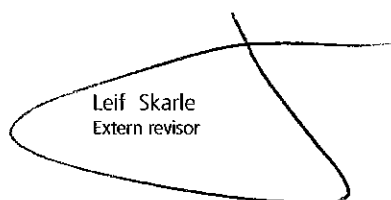

Lars Andreas Kvarnö
Ledamot


Rikard Elon Landh
Ledamot


Joacim Lennart Rindhelm
Ledamot


Sara Therese Synnöve Schröder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 0 / 5 2012


Leif Skarle
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Berghällen 10

Org.nr 769606-5304

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Berghällen 10 för räkenskapsåret 2011.

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 2011-12-31 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Berghällen 10 för räkenskapsåret 2011.

Sonora | Revision

2 (2)

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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, 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 2012-05-02

Leif Skarle
Auktoriserad revisor