



Butiken 1947

Styrelsen för

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr **715200 – 0134**

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
STYRELSE	3
REVISORER	3
FÖRENINGSPÅRÅG	3
ÅRETS FÖRVALTNING	3
BYGGNADENS TEKNISKA STATUS	4
MEDLEMMAR	4
EKONOMI	4
ÖVRIG INFORMATION	6
NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER.....	11
BOSTADSFÖRENINGEN BERGGÅRDEN UPA.....	11
NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER.....	11
KASSAFLÖDESANALYS 2012	15
STYRELSENS FÖRSLAG AV ÅRETS RESULTAT.....	15
REVISIONSBERÄTTELSE	16
BUDGET 2012	17

Förvaltningsberättelse

Bostadsföreningen äger den fasta egendomen nr 103 Lilla Sundbyberg med adress nr 9 A och 9 B vid Råstensgatan samt nr 19 vid Vintergatan. Ändamålet är att förvalta nämnda egendom och däri bereda bostäder åt sina medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under detta verksamhets år bestått av
Maria Rhodin – ordförande, Helena Hertz - kassör, Åsa Alexandrow - sekreterare
Carl Grufman - suppleant, Lars Pälvärinne – suppleant och Fredrik Hallström - suppleant

Firmatecknare framtill föreningens stämma har varit Maria Rhodin, Helena Hertz och Åsa Alexandrow, två i förening.

Revisorer

Berit Wiklund och Tomas Fransson, revisorsuppleant är Per Hugstad.

Föreningsfrågor

Den ekonomiska samt tekniska förvaltningen har handhåfts av styrelsen. Föreningen har inte haft några anställda under året. Under året har styrelsen haft minst sju protokollförda möten, därtill har styrelsen haft ett antal informella kontakter via telefon och e-post.

Vid årsskiftet 2011/2012 var antalet lägenheter 28 till antal.

Årets förvaltning

- Avgiften höjdes.
- Två aktivitetsdagar har genomförts, en vår och en höst dag.
- Målning av trapphus har genomförts med viss del kvarstående jobb.
- Målning och renovering av alla fönster i fastigheten har genomförts.
- Postboxar och tidningshållare har installerats.
- Namntavlor i trapphusen har målats om och alla dörrstoppare bytts ut.
- Skalskyddet har uppdaterats genom nya koddosor till portar och nya låskolvar med kopieringsskyddade nycklar till alla ytterdörrar och dörrar till gemensamma ytor.
- Installerat ny koddosa på kälardörren i 9B
- Lagning av takfönster och byte till plåtluckor på vinden har utförts.
- Installation av rörelsedetektorer till lyset i trappuppgångar.
- Vi har börjat med nyhetsbrev som kommunikationsmedel till medlemmar.
- Det planerade projektet att byta radiatorventiler har senarelagts till 2012.
- Beslutet att föreningen ska köpa in enhetliga handtag till alla lägenhetsdörrar har senarelagts.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Ommålning av fasad	1990
Ommålning av ytterfönster	1997
Installation ny fjärrvärmecentral	1997
Ommålning av yttertak	2002
Installation av bredband	2004
Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten	2005
Byte av köksavloppstammar	2006
Byte av elstammar	2006
Ommålning av källgolv	2007
Renovering av tak och puts Vintergatan 19	2007
Inköp av mangel till tvättstugan	2007
Energideklaration genomförd	2008
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	2009
Installation av belysning i portarna	2009
Fastighetsförsäkring omförhandlad	2010
Trapphusmålning	2011
Utvändig renovering av alla fönster	2011
Postboxar och tidningshållare installerat	2011
Byte av alla koddosor och låskolvar i hela huset	2011
Rörelsedetektorer till lyset i trappuppgångarna	2011
Byte och lagning av takfönster samt luckor på vinden	2011

Medlemmar

Medlemmar som lämnat föreningen:

Johanna Tegelman, Johan Åhlén, Rebecka Kyrk, Helena Hertz, Malin Karnik

Nya medlemmar i föreningen:

Anna Alexeeva, Emelie Lindqvist, Nadja Zamore, Madeleine Karnik

Uthyrning: Föreningen har uppgifter om 3 st andrahandsuthyrningar under året.

Ekonomi

En avgiftshöjning med 8 % trädde i kraft from andra kvartalet 2011. Utöver denna avgiftshöjning har föreningen lagt ut bredbandsavgiften på medlemmarna som redovisas separat på avgiftsavierna.

Vattenförbrukningen har ökat markant under årets första halva jämfört med föregående år. Detta påtalades till medlemmarna. Helena har analyserat fakturorna för vattenverket och vi har ca 300 kbm mer i vattenförbrukning nu än motsvarande period förra året. Vi har därmed blivit taxerade för ett högre värde, därav högre kostnader. Detta ska vi hålla koll på under

kommande år för att se om förbrukandet är ihållande eller om priset kan komma att regleras igen.

Löpande bokföring, årsbokslut och balansräkning har lagts ut på en redovisningsfirma som har hjälpt oss med detta sedan Johanna Tegelman har flyttade.

Sedan Helena Hertz flyttade har Maria Rhodin och Carl Grufman delat på kassörens uppgifter.

Vi har betalat tillbaka 365.000kr på lån som var avsett för byte av radiatorventiler.

Då målningen inte slutfördes av Colorita så har vi anlitat en ny målarfirma som kommer att göra det. Betalningen till Colorita har skett i omgångar och den kvarstående summan kommer därmed att slutfaktureras av den nya målerifirman.

Trots stora investeringar i fastigheten under året som givetvis har inneburit utgifter så har vi genom avgiftshöjningen och en tydlig linje att vårda vår ekonomi och ständigt se över våra löpande kostnader kunna se att den ekonomiska situationen i föreningen inte kan beskrivas annat än stabil.

Medlemsavgift: 405 kr / kvm och år

Taxeringsvärdet för taxeringsåret 2011: 21 400 000 kr

Förslag till resultatdisposition.

Till Stämmans förfogande står följande:

Årets underskott	kronor	-175 278,49

Styrelsen föreslår att underskottet disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-175 278,49	kronor
----------------------------	-------------	--------

Övrig information

Vi tackar alla medlemmar som varit med i olika aktiviteter och på föreningens städdagar och bidragit med att hålla huset och bakgården i dess fina

Resultatrapport

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Period: 1101-1112

Senast registrerade verifikat: 188

Utskriven: 120323 14:55

Jämförelsen med föregående år är preliminär.

Konto	Benämning	Föregående år 1001-1012 (tkr)	Avvik	Resultat 1101-1112	Akkumulerat 1101-1112
RÖRELSENS INTÄKTER					
Övriga rörelseintäkter					
3911	Hyresintäkter	658,1	15%	756 302,00	756 302,00
	Summa övriga rörelseintäkter	658,1	15%	756 302,00	756 302,00
	SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	658,1	15%	756 302,00	756 302,00
RÖRELSENS KOSTNADER					
Material och varor					
4311	El	-28,0	9%	-30 537,00	-30 537,00
4331	Vatten	-36,4	12%	-40 994,00	-40 994,00
4332	Sophämtning	-31,4	15%	-36 160,00	-36 160,00
4334	uppvärmning	-240,6	-4%	-231 067,00	-231 067,00
4335	Städning	-38,0	-3%	-37 000,00	-37 000,00
4336	Kabel TV	-29,1	5%	-30 685,00	-30 685,00
4337	Bredband	-56,4	-27%	-41 230,00	-41 230,00
	Summa material och varor	-459,9	-3%	-447 673,00	-447 673,00
	BRUTTOVINST	198,2	56%	308 629,00	308 629,00
Övriga externa kostnader					
5170	Rep/underhåll av fastighet	-38,7	227%	-126 711,50	-126 711,50
5195	Pantbrevskostnad	0,0	-#%	-13 755,00	-13 755,00
5410	Förbrukningsinventarier	-0,3	1048%	-3 317,00	-3 317,00
5460	Förbrukningsmaterial	-1,1	289%	-4 365,60	-4 365,60
6110	Kontorsmateriel	-0,2	-21%	-179,00	-179,00
6310	Företagsförsäkringar	-34,4	-42%	-19 945,00	-19 945,00
6530	Redovisningstjänster	-11,8	14%	-13 343,00	-13 343,00
6550	Konsultarvoden	0,0	-#%	-1 000,00	-1 000,00
6560	Serviceavg till branschorg	-4,5	-100%	0,00	0,00
6570	Bankkostnader	-1,2	-27%	-903,00	-903,00
6982	Föreningsavg, ej avdragsgilla	0,0	-#%	-4 530,00	-4 530,00
6991	Övr ext kostn, avdragsgilla	-3,3	34%	-4 441,25	-4 441,25
6992	Övr ext kostn, ej avdragsgilla	0,0	-#%	-1 875,00	-1 875,00
	Summa övriga externa kostnader	-95,6	103%	-194 365,35	-194 365,35
Personalkostnader					
7311	Ersättningar sammanträden mm	-2,0	160%	-5 200,00	-5 200,00
	Summa personalkostnader	-2,0	160%	-5 200,00	-5 200,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7830	Avskrivn maskiner/inventarier	-8,9	-52%	-4 315,00	-4 315,00
7831	Avskrivn mask/andra tekn anl	-1,6	0%	-1 620,00	-1 620,00
7835	Avskrivning Va-o avloppsstam	-11,3	0%	-11 263,00	-11 263,00
7836	Avskrivning Elstammar	-18,2	0%	-18 196,00	-18 196,00
7837	Avskrivningar målningsarbeten	0,0	-#%	-79 840,00	-79 840,00
7838	Avskrivningar postboxar	0,0	-#%	-5 750,00	-5 750,00
	Summa avskrivningar/nedskrivningar	-40,0	202%	-120 984,00	-120 984,00
	SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-597,5	29%	-768 222,35	-768 222,35
	RÖRELSERESULTAT	60,6	-120%	-11 920,35	-11 920,35

Resultat från finansiella investeringar

8300	Ränteintäkter från oms.tillg	0,6	1493%	9 116,86	9 116,86
8310	Ränta skattekonto	0,0	2200%	230,00	230,00
8400	Räntekostnader	-63,5	11%	-70 351,00	-70 351,00
8423	Kostnadsräntor skatter och avg	-0,1	-100%	0,00	0,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-63,0	-3%	-61 004,14	-61 004,14
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		-2,3	3039%	-72 924,49	-72 924,49

Bokslutsdispositioner

8870	Stambytarfond	-64,2	0%	-64 200,00	-64 200,00
Summa bokslutsdispositioner		-64,2	0%	-64 200,00	-64 200,00

RESULTAT FÖRE SKATT

-66,5 106% -137 124,49 -137 124,49

Skatter

8910	Skatt årets besk.bara res	-35,9	6%	-38 154,00	-38 154,00
Summa skatter		-35,9	6%	-38 154,00	-38 154,00

ÅRETS RESULTAT

-102,4 71% -175 278,49 -175 278,49

Balansrapport

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Period: 1101-1112

Senast registrerade verifikat: 188

Utskriven: 120323 14:55

Ingående balanser är preliminära.

Konto	Benämning	Ingående balans 110101	Förändring 1101-1112	Utgående balans 111231
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	325 000,00	0,00	325 000,00
1120	Vatten o avloppsstammar	450 523,00	0,00	450 523,00
1121	Ack avskr Vatten o avloppsstam	-55 727,00	-11 263,00	-66 990,00
1122	Elstammar	727 827,00	0,00	727 827,00
1123	Ack avskrivn Elstammar	-88 428,00	-18 196,00	-106 624,00
1210	Torkanläggning	47 603,00	0,00	47 603,00
1219	Ack avskr Torkanläggning	-47 603,00	0,00	-47 603,00
1220	Sopbehållare	23 126,00	0,00	23 126,00
1229	Ack avskr Sopbehållare	-23 126,00	0,00	-23 126,00
1230	Brandvarnare	8 100,00	0,00	8 100,00
1239	Ack avskr Brandvarnare	-1 620,00	-1 620,00	-3 240,00
1240	Trädgårdsmöbler	21 578,00	0,00	21 578,00
1249	Ack avskr Trädgårdsmöbler	-4 315,00	-4 315,00	-8 630,00
1250	Renovering målning	0,00	798 399,00	798 399,00
1251	Ack avskrivn Målningsarbeten	0,00	-79 840,00	-79 840,00
1260	Postboxar	0,00	57 500,00	57 500,00
1261	ack avskr Postboxar	0,00	-5 750,00	-5 750,00
Summa materiella anläggningstillgångar		1 382 938,00	734 915,00	2 117 853,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 382 938,00	734 915,00	2 117 853,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
1512	Fodran städavg	2 100,00	0,00	2 100,00
1630	Avräkn skatter och avgifter	13 247,00	1 802,00	15 049,00
1640	Skattefordringar	0,00	14 274,00	14 274,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	9 627,00	2 528,00	12 155,00
Summa kortfristiga fordringar		24 974,00	18 604,00	43 578,00
Kassa och bank				
1930	Checkräkningskonto	755 821,24	-180 446,49	575 374,75
1940	Bank	0,98	0,00	0,98
Summa kassa och bank		755 822,22	-180 446,49	575 375,73
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 796,22	-161 842,49	618 953,73
SUMMA TILLGÅNGAR		2 163 734,22	573 072,51	2 736 806,73
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
2083	Inbetalda insatser	-453 200,00	0,00	-453 200,00
2084	Fond för yttre underhåll	-117 547,00	0,00	-117 547,00
2085	Stambytarfond	-167 400,00	-64 200,00	-231 600,00
2086	Reservfond/Värdesäkringsfond	-232 016,00	0,00	-232 016,00
2097	Balanserad vinst/förlust	390 552,06	-24 514,75	366 037,31
2098	Vinst/förlust föregående år	-24 514,75	126 944,22	102 429,47
2099	Årets resultat	102 429,47	72 849,02	175 278,49
SUMMA EGET KAPITAL		-501 696,22	111 078,49	-390 617,73

Långfristiga skulder

2350	Lån Swedbank	-364 346,00	4 383,00	-359 963,00
2360	Lån Swedbank	-1 207 303,00	384 252,00	-823 051,00
2370	Lån Swedbank	0,00	-975 000,00	-975 000,00
Summa långfristiga skulder		-1 571 649,00	-586 365,00	-2 158 014,00

Kortfristiga skulder

2440	Leverantörsskulder	0,00	-98 600,00	-98 600,00
2441	Kortfristig skuld	0,00	-487,00	-487,00
2970	Förutbetalda hyresintäkter	-41 389,00	-9 574,00	-50 963,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-49 000,00	10 875,00	-38 125,00
Summa kortfristiga skulder		-90 389,00	-97 786,00	-188 175,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-2 163 734,22	-573 072,51	-2 736 806,73

Noter och bokslutskommentarer

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr 715200-0134

Noter och bokslutskommentarer

Not 1	2010	2011
ÅRETS INTÄKTER		
Kvartalsavgifter	625 480	738 275
2:a handsuthyrning, inflyttningsavgifter, mm	32 643	18027
Summa	658 123	756 302

Not 2	2010	2011
UNDERHÅLL AV FASTIGHET		
Reparation av el	3 253	0
Lås i trapphus	0	53 587
El rep i trapphus	0	42 060
Snöskottning tak,samt takarbete	10 800	22 238
Röranalys o reparation	20 650	9 013
Glasreparation	0	10 125
Bygg o reparationsmaterial	4 023	4 289
Summa	38 727	141 312

Not 3	2010	2011
ÖVRIGA KOSTNADER		
Städdagar, blommor, belysning, mm	1 411	7 683
Pantbrev o bankkostnader	0	16 558
Namnskyltar i trapphus	600	0
Renovering av tvättmaskin, mm	0	1 922
Serviceavgift till branchorg	4 530	4 530
Administration,redovisning mm	16 703	18 938
Försäkringar	34 368	19 945
Summa	57 612	69 576

Not 4	2010	2011
FÖRUTBET KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Bredband	0	12 155
Avräkning skatter o avgifter	13 247	29 323
Städning	2 100	2 100
Kabeltv	7 577	0
Försäkringspremie	2 050	0
Summa	24 974	43 578

Not 5	2010	2011	2010	2011	2010	2011
INVENTARIER	Målningsarb		Postboxar		Sopbehållare	
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0	23125	23125
Årets investeringar	0	798399		57500		-
Utgående anskaffningsvärde	0	798399	0	57500	23125	23125
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0	18500	23125
Årets avskrivningar		79840		5750	4625	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	79840	0	5750	23125	0
Utgående rest värde vid årets slut	0	718559	0	51750	0	0

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr 715200-0134

Not 5	2010	2011	2010	2011
INVENTARIER	Trädgårds- möbler		Brandvarnare	
Ingående anskaffningsvärde		21578		8100
Årets investeringar	21578	0	8100	
Utgående anskaffningsvärde	21578	21578	8100	8100
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	4315	0	1620
Årets avskrivningar	4315	4315	1620	1620
Utgående ackumulerade	17263	8630	6480	3240

avskrivningar				
Utgående rest värde vid årets slut	17263	12948	6480	4860

Not 6	2010	2011	2010	2011	2010	2011
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Byggnader och mark		Vatten och avloppsstammar		Elstammar	
Ingående anskaffningsvärde	325000	325000	450523	450523	727827	727827
Årets investeringar						
Utgående anskaffningsvärde			450523	450523	727827	727827
Ingående ackumulerade avskrivningar			44464	55727	70232	88428
Årets avskrivningar			11263	11263	18196	18196
Utgående ackumulerade avskrivningar			55727	66990	88428	10624
Utgående rest värde vid årets slut	325000	325000	394796	383533	639399	621203

Not 7	2010	2011
UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTBET INT		
Förbetalda kvartalsavgifter	41 389	50 963
Leverantörsskulder	0	99 087
Färrvärme	30 000	20 000
El	7 000	7 500
Städning december	4 000	3 625
Bokföring	8 000	7 000
Summa	90 389	188 175

Not 8	2010	2011
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Långfristigt lån Swedbank	
Ingående belopp	1 609 940	1 571 649
Årets upptagna nya lån		1 000 000
Årets amortering	38 291	413 635
Långfristiga skulder vid årets slut	1 571 649	2 158 014

Föreningen har tre långfristiga lån	Belopp	Räntesats	Förfallodag för villkorsändring
Företagslån	975 000	3,53 %	
Företagslån	359 963	4,85 %	2012-03-26
Företagslån	823 051	3,24 %	

Kassaflödesanalys 2012

Kassaflödesanalys i sammandrag

	2010	2011	2012
	Föregående år	Utfallande år	Budget
Likvida medel i början på året	791 413	755 822	575 374
Intäkter	658 123	756 302	755 000
Löpande kostnader	-556 236	-647 238	-571 000
Förändring i rörelsefordringar och skulder	30 588	79 182	80 000
Årets investeringar	-29 678	-855 899	-380 000
Finansiella kostnader, netto	-64 191	-61 004	-74 751
Amorteringar på lån	-38 291	-413 635	314 000
00Skatter	-35 906	-38 154	-40 000
Summa kassaflöden	-35 591	-1 180 46	83 249
Likvida medel i slutet på året	755 822	575 374	658 623

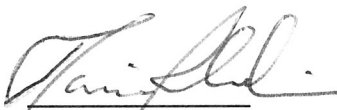
Förenings kassa bör ej understiga likvida medel motsvarande två kvartalsavgifter, dock som lägst 300,000 kr.

Styrelsens förslag av årets resultat

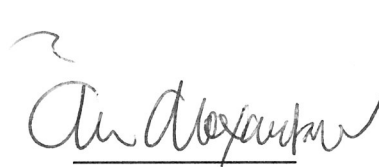
Styrelsen förslår att årets underskott överförs i nyräkning.

Med tack för visat förtroende överlämnas härmed föreningens handlingar och räkenskaper.

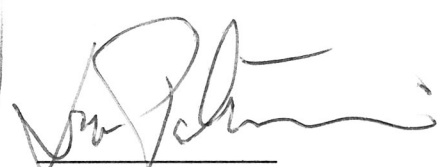
Sundbyberg, mars 2012



Maria Rhodin
Ordförande



Åsa Alexandrow
Sekreterare



Lars Pälvärinne
Ledamot

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2011. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov.

Vi tillstyrker att;

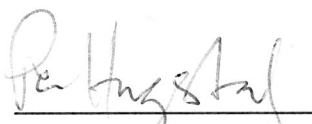
- resultat- och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs.
- överskottet disponeras enligt styrelsens förslag.
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Sundbyberg, mars 2012

Revisorer



Tomas Fransson



Per Hugstad

Budget 2012

	Utfall 2011	Budget 2012
INTÄKTER		
Årets intäkter	756 302	755 000
LÖPANDE KOSTNADER		
Fjärrvärme	231 067	240 000
Elektricitet	30 537	32 000
Vatten	40 994	38 000
Städning	37 000	40 000
Sophämtning	36 160	38 000
Kabel-TV	30 685	31 000
Bredband	41 230	42 000
Underhåll fastighet	126 711	60 000
Försäkringar	19 945	20 000
Övriga kostnader	52 909	30 000
SUMMA LÖPANDE KOSTNADER	-647 238	-571 000
Summa Avskrivningar	-120 984	-138 984
RÖRELSERESULTAT	-11 920	45 016
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER		
Ränteintäkter	9 347	10 000
Räntekostnader	-70 351	-84 751
Övriga finansiella kostnader	0	
SUMMA FIN INTÄKTER/KOSTNADER	-61 004	-74 751
Stambytarfond	-64 200	-64 200
RESULTAT FÖRE SKATT		
Skatter	-38 154	-40 000
ÅRETS RESULTAT	-175 278	-133 935

Planerade projekt 2012	
Byte av alla dörrhandtag	-20 000
Byte av radiator ventiler	-360 000
Totalt	-380 000

Finansiering av projekt:	Belopp	Räntestats, %	Räntekostnad	Amortering	Totalt
Kassamedel	0			20 år	0
Företagslån	360 000	4,00%	-14 400	-18 000	-32 400