



Butiken 1947

Styrelsen för

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr 715200 – 0134

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
STYRELSE	3
REVISORER	3
FÖRENINGSFRÅGOR.....	3
ÅRETS FÖRVALTNING	3
BYGGNADENS TEKNISKA STATUS	4
MEDLEMMAR	4
EKONOMI.....	4
ÖVRIG INFORMATION	5
NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	10
KASSAFLÖDESANALYS 2013.....	13
STYRELSENS FÖRSLAG AV ÅRETS RESULTAT.....	13
REVISIONSBERÄTTELSE.....	14
BUDGET 2013.....	15

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 Åsa Alexandrow – ordförande, Maria Rhodin – kassör, Carl Grufman - sekreterare, Lars Theia Palki – suppleant och Fredrik Hallström – suppleant.

Firmatecknare framtill föreningens stämma har varit Maria Rhodin, Carl Grufman 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 2012/2013 var antalet lägenheter 27 till antal. Året innan var det 28 lägenheter, ytterligare en hopslagning av lägenheter har skett under året.

Årets förvaltning

- Inga avgifter har höjts under året.
- Två aktivitetsdagar har genomförts, en vår och en höst dag.
- Tre arbetsgrupper har startats där minst en medlem i varje lägenhet ska ingå i någon av grupperna. Styrelseledamöter och deras eventuella familjer behöver inte ingå i någon grupp. Arbetsgrupperna har ansvarsområdena trädgård, vaktmästeri och städ.
- Entrédörrar har målats.
- Det planerade projektet att byta radiatorventiler har senarelagts till 2013.
- 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
Målning av entrédörrar	2012

Medlemmar

Medlemmar som lämnat föreningen:

Ingen (Maria Rhodin ägde den lägenhet som slogs ihop med lägenheten som ägs av Dalmo/Rhodin).

Nya medlemmar i föreningen:

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

Ekonomi

Ingen höjning av medlemsavgifter ägde rum under 2012. Vattenförbrukningen ökade markant under första halva 2011 jämfört med året innan. Tyvärr har inte förbrukningen minskat under 2012 vilket gör att vi ligger kvar på samma höga kostnad.

Den avsevärt högsta kostnaden i fastigheten är fjärrvärme. På fem år har kostnaden stigit med 33%. Flera kalla vintrar kan vara en del av förklaringen men också högre priser.

Kostnaden för sophantering har gått upp med 34%. En del av förklaringen till ökningen beror på att vi har påförts en straffavgift för att vi inte har källsorterat. Fr.om februari 2012

källsorterar vi matavfall i föreningen och vi beräknar därmed att kostnaden kommer att sjunka något under 2013, förutsatt att inte kärnen är felsorterade då en straffavgift utgår.

Löpande bokföring, årsbokslut och balansräkning har lagts ut på en redovisningsfirma sedan 2011, vilket rör som en årlig kostnad runt 10 000 kr.

Då målningen inte slutfördes av Colorita enligt avtal så har vi haft en leverantörsskuld motsvarande 36 000 kr. Styrelsen har beslutat att avskriva denna skuld, då Colorita inte har gått att få tag på under året för kreditering av fakturan. Resultatet påverkades således positivt, men å andra sidan har vi haft dessa kostnader under 2011/2012 då Carléns Målerifirma fick slutföra arbetet.

Trots flera år med förlust så kan föreningens ekonomi beskrivas som stabil. Styrelsen kommer dock att föreslå en hyreshöjning om 15% fr.om 1 juli 2013 för att kunna säkra en fortsatt god ekonomi i balans.

Medlemsavgift: 405 kr / kvm och år

Taxeringsvärdet för taxeringsåret 2012: 21 400 000 kr

Förslag till resultatdisposition.

Till Stämmans förfogande står följande:

Årets underskott	kronor	-98 415,06

Styrelsen föreslår att underskottet disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-98 415,06	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 gott skick.

Resultatrapport

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Period: 1201-1212

Senast registrerade verifikat: 169

Utskriven: 130318 10:56

Konto	Benämning	Föregående år 1101-1112 (tkr)	Avvik	Resultat 1201-1212	Ackumulerat 1201-1212
RÖRELSENS INTÄKTER					
Övriga rörelseintäkter					
3911	Hysesintäkter	756,3	0%	757 118,00	757 118,00
Summa övriga rörelseintäkter		756,3	0%	757 118,00	757 118,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		756,3	0%	757 118,00	757 118,00
RÖRELSENS KOSTNADER					
Material och varor					
4311	El	-30,5	-4%	-29 224,00	-29 224,00
4331	Vatten	-41,0	1%	-41 504,00	-41 504,00
4332	Sophämtning	-36,2	34%	-48 603,00	-48 603,00
4334	uppvärmning	-231,1	12%	-258 761,00	-258 761,00
4335	Städning	-37,0	18%	-43 500,00	-43 500,00
4336	Kabel TV	-30,7	2%	-31 260,00	-31 260,00
4337	Bredband	-41,2	27%	-52 305,00	-52 305,00
Summa material och varor		-447,7	13%	-505 157,00	-505 157,00
BRUTTOVINST		308,6	-18%	251 961,00	251 961,00
Övriga externa kostnader					
5170	Rep/underhåll av fastighet	-126,7	-94%	-7 003,00	-7 003,00
5191	Fastighetsskatt	0,0	#%	1 698,00	1 698,00
5195	Pantbrevskostnad	-13,8	-100%	0,00	0,00
5410	Förbrukningsinventarier	-3,3	-100%	0,00	0,00
5460	Förbrukningsmaterial	-4,4	-91%	-389,50	-389,50
5500	Reparation och underhåll	0,0	#%	-13 502,00	-13 502,00
6110	Kontorsmateriel	-0,2	-100%	0,00	0,00
6310	Företagsförsäkringar	-19,9	-11%	-17 815,00	-17 815,00
6530	Redovisningstjänster	-13,3	-31%	-9 187,00	-9 187,00
6550	Konsultarvoden	-1,0	-100%	0,00	0,00
6570	Bankkostnader	-0,9	62%	-1 464,00	-1 464,00
6982	Föreningsavg, ej avdragsgilla	-4,5	0%	-4 530,00	-4 530,00
6991	Övr ext kostn, avdragsgilla	-4,4	24%	-5 491,00	-5 491,00
6992	Övr ext kostn, ej avdragsgilla	-1,9	-100%	0,00	0,00
Summa övriga externa kostnader		-194,4	-70%	-57 683,50	-57 683,50
Personalkostnader					
7311	Ersättningar sammanträden mm	-5,2	-100%	0,00	0,00
Summa personalkostnader		-5,2	-100%	0,00	0,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7830	Avskrivn maskiner/inventarier	-4,3	0%	-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	-79,8	0%	-79 840,00	-79 840,00
7838	Avskrivningar postboxar	-5,8	0%	-5 750,00	-5 750,00
Summa avskrivningar/nedskrivningar		-121,0	0%	-120 984,00	-120 984,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-768,2	-11%	-683 824,50	-683 824,50

RÖRELSERESULTAT		-11,9	-715%	73 293,50	73 293,50
Resultat från finansiella investeringar					
8300	Ränteintäkter från oms.tillg	9,1	-64%	3 296,44	3 296,44
8310	Ränta skattekonto	0,2	-90%	22,00	22,00
8400	Räntekostnader	-70,4	4%	-73 284,00	-73 284,00
8423	Kostnadsräntor skatter och avg	0,0	-#%	-523,00	-523,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-61,0	16%	-70 488,56	-70 488,56
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		-72,9	-104%	2 804,94	2 804,94
Bokslutsdispositioner					
8870	Stambytarfond/Yttre underhåll	-64,2	-2%	-63 000,00	-63 000,00
Summa bokslutsdispositioner		-64,2	-2%	-63 000,00	-63 000,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-137,1	-56%	-60 195,06	-60 195,06
Skatter					
8910	Skatt årets besk.bara res	-38,2	0%	-38 220,00	-38 220,00
Summa skatter		-38,2	0%	-38 220,00	-38 220,00
ÅRETS RESULTAT		-175,3	-44%	-98 415,06	-98 415,06

Balansrapport

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Period: 1201-1212

Senast registrerade verifikat: 169

Utskriven: 130318 10:57

Konto	Benämning	Ingående balans 120101	Förändring 1201-1212	Utgående balans 121231
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	-66 990,00	-11 263,00	-78 253,00
1122	Elstammar	727 827,00	0,00	727 827,00
1123	Ack avskrivn Elstammar	-106 624,00	-18 196,00	-124 820,00
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	-3 240,00	-1 620,00	-4 860,00
1240	Trädgårdsmöbler	21 578,00	0,00	21 578,00
1249	Ack avskr Trädgårdsmöbler	-8 630,00	-4 315,00	-12 945,00
1250	Renovering målning	798 399,00	0,00	798 399,00
1251	Ack avskrivn Målningsarbeten	-79 840,00	-79 840,00	-159 680,00
1260	Postboxar	57 500,00	0,00	57 500,00
1261	ack avskr Postboxar	-5 750,00	-5 750,00	-11 500,00
Summa materiella anläggningstillgångar		2 117 853,00	-120 984,00	1 996 869,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 117 853,00	-120 984,00	1 996 869,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
1512	Fodran städavg	2 100,00	0,00	2 100,00
1630	Avräkn skatter och avgifter	15 049,00	-14 961,00	88,00
1640	Skattefordringar	14 274,00	-66,00	14 208,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	12 155,00	12 787,00	24 942,00
Summa kortfristiga fordringar		43 578,00	-2 240,00	41 338,00
Kassa och bank				
1930	Checkräkningskonto	575 374,75	-22 830,06	552 544,69
1940	Bank	0,98	0,00	0,98
Summa kassa och bank		575 375,73	-22 830,06	552 545,67
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		618 953,73	-25 070,06	593 883,67
SUMMA TILLGÅNGAR		2 736 806,73	-146 054,06	2 590 752,67
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	-63 000,00	-180 547,00
2085	Stambytarfond	-231 600,00	0,00	-231 600,00
2086	Reservfond/Värdesäkringsfond	-232 016,00	0,00	-232 016,00
2097	Balanserad vinst/förlust	366 037,31	0,00	366 037,31
2098	Vinst/förlust föregående år	102 429,47	175 278,49	277 707,96
2099	Årets resultat	175 278,49	-76 863,43	98 415,06
SUMMA EGET KAPITAL		-390 617,73	35 415,06	-355 202,67

Långfristiga skulder

2350	Lån Swedbank	-359 963,00	1 153,00	-358 810,00
2360	Lån Swedbank	-823 051,00	0,00	-823 051,00
2370	Lån Swedbank	-975 000,00	50 000,00	-925 000,00
Summa långfristiga skulder		-2 158 014,00	51 153,00	-2 106 861,00

Kortfristiga skulder

2430	Övriga kortfr skulder	0,00	-179,00	-179,00
2440	Leverantörsskulder	-98 600,00	86 045,00	-12 555,00
2441	Kortfristig skuld	-487,00	0,00	-487,00
2970	Förutbetalda hyresintäkter	-50 963,00	-13 933,00	-64 896,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-38 125,00	-12 447,00	-50 572,00
Summa kortfristiga skulder		-188 175,00	59 486,00	-128 689,00

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-2 736 806,73	146 054,06	-2 590 752,67
--------------------------------	---------------	------------	---------------

Noter och bokslutskommentarer

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr 715200-0134

Noter och bokslutskommentarer

Not 1	2011	2012
ÅRETS INTÄKTER		
Kvartalsavgifter	756 302	757 118
2:a handsuthyrning, inflyttningsavgifter, mm		
Summa	756 302	757 118

Not 2	2011	2012
UNDERHÅLL AV FASTIGHET		
Målningsarbete		- 4 537
Lås i trapphus	53 587	5 339
El rep i trapphus	42 060	2 636
Snöskottning tak,samt takarbete	22 238	
Röranalys o reparation	9 013	
Glasreparation	10 125	2 815
Bygg o reparationsmaterial	4 289	
Summa	141 312	6253

Not 3	2011	2012
ÖVRIGA KOSTNADER		
Städdagar, blommor, belysning, mm	7 683	4 182
Pantbrev o bankkostnader	16 558	
Namnskyltar i trapphus		750
Renovering av tvättmaskin, mm	1 922	5 493
Serviceavgift till branchorg	4 530	4 530
Administration,redovisning mm	18 938	10 651
Försäkringar	19 945	17 815
Service brandsläckare		8 009
Summa	69 576	51 430

Not 4	2011	2012
FÖRUTBET KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Bredband	12 155	16895
Avräkning skatter o avgifter	29 323	14296
Städning avg	2 100	2100
Kabeltv		8047
Försäkringspremie		
Summa	43 578	41338

Not 5	2011	2012	2011	2012	2011	2012
INVENTARIER	Målningsarb		Postboxar		Sopbehållare	
Ingående anskaffningsvärde		798399		57500	23125	23125
Årets investeringar	798399		57500			
Utgående anskaffningsvärde	798399	798399	57500	57500	23125	23125
Ingående ackumulerade avskrivningar		79840		5750	23125	23125
Årets avskrivningar	79840	79840	5750	5750		
Utgående ackumulerade avskrivningar		159860	5750	11500		
Utgående rest värde vid årets slut		638539	51750	46000		

Not 5	2011	2012	2011	2012
INVENTARIER	Trädgårds- möbler		Brandvarnare	
Ingående anskaffningsvärde	21578	21578	8100	8100
Årets investeringar				
Utgående anskaffningsvärde	21578	21578	8100	8100
Ingående ackumulerade avskrivningar	4315	8630	1620	3240
Årets avskrivningar	4315	4315	1620	1620
Utgående ackumulerade avskrivningar	8630	12495	3240	4860
Utgående rest värde vid årets slut	12948	8633	4860	3240

Not 6	2011	2012	2011	2012	2011	2012
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			55727	66990	88428	106624
Årets avskrivningar			11263	11263	18196	18196
Utgående ackumulerade avskrivningar			66990	78253	106624	124820
Utgående rest värde vid årets slut	325000	325000	383533	372270	621203	603007

Not 7	2011	2012
UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTBET INT		
Förbetalda kvartalsavgifter	50 963	64896
Leverantörsskulder	99 087	13221
Färrvärme	20 000	40911
El	7 500	3036
Städning december	3 625	3625
Bokföring	7 000	3000
Summa	188 175	128689

Not 8	2011	2012
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Långfristigt lån Swedbank	
Ingående belopp	1571649	2158014
Årets upptagna nya lån	1000000	
Årets amortering	413635	51153
Långfristiga skulder vid årets slut	2158014	2106861

Föreningen har tre långfristiga lån	Belopp	Räntesats	Förfallodag för villkorsändring
Företagslån	925 000	2,494 %	
Företagslån	358 810	2,694 %	
Företagslån	823 051	2,868 %	

Kassaflödesanalys 2013

Kassaflödesanalys i sammandrag

	2011	2012	2013
	Föregående år	Utfallande år	Budget
Likvida medel i början på året	755 822	575 376	667 038
Intäkter	756 302	757 118	814 401
Nytt lån	1 000 000		260 000
Löpande kostnader	-647 238	-562 840	-634 000
Förändring i rörelsefordringar och skulder	79 182	57 246	60 000
Årets investeringar	-855 899		-410 000
Finansiella kostnader, netto	-61 004	-70 489	-71 000
Amorteringar på lån	-413 635	-51 153	62 000
Skatter	-38 154	-38 220	-38 220
Summa kassaflöden	-180 446	91 662	43 181
Likvida medel i slutet på året	575 376	667 038	710 219

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 2013

Åsa Alexandrow
Ordförande

Maria Rhodin
Kassör

Carl Grufman
Sekreterare

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2012. 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 2013

Revisorer

Tomas Fransson

Berit Wiklund

Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2013	Förändring	Budget 2014
INTÄKTER				
Årets intäkter	757 118	814 401	8%	870 686
LÖPANDE KOSTNADER				
Fjärrvärme	258 761	260 000	0%	250 000
Elektricitet	29 224	30 000	3%	30 000
Vatten	41 504	42 000	1%	42 000
Städning	43 500	44 000	1%	44 000
Sophämtning	48 603	42 000	-14%	42 000
Kabel-TV	31 260	32 000	2%	32 000
Bredband	52 305	55 000	5%	55 000
Underhåll fastighet	20 505	22 000	7%	22 000
Försäkringar	17 815	37 000	108%	27 000
Konsultarvode		50 000		
Övriga kostnader	19 363	20 000	3%	20 000
SUMMA LÖPANDE KOSTNADER	562 840	634 000	13%	564 000
Summa Avskrivningar	-120 984	-138 500	14%	-138 500
RÖRELSERESULTAT	73 294	41 901	-43%	168 186
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER				
Ränteintäkter	3296,00	4 000	21%	4 000
Räntekostnader	-73 284	-73 000	0%	-84 600
Övriga finansiella kostnader	-501			
SUMMA FIN INTÄKTER/KOSTNADER	-70 489	-69 000	-2%	-80 600
Stambytarfond	-63 000	-64 200	2%	-64 200
RESULTAT FÖRE SKATT				
Skatter	-38 220	-38 220	0%	-38 220
ÅRETS RESULTAT	-98 415	-129 519	32%	-14 834

Planerade projekt 2013					
Konsultarvode		-50 000			
Byte av radiator ventiler		-360000			
Totalt		-410000			
Finansiering av projekt:	Belopp	Räntestats, %	Räntekostnad	Amortering	Totalt
Kassamedel/fonder	150 000			20 år	0
Företagslån	260 000	4%	10 400	13 000	-32 400