



Butiken 1947

Styrelsen för

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr **715200 – 0134**

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013

Innehåll

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

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 verksamhetsår bestått av Åsa Bergman Alexandrow – ordförande (fram till december 2013), Gabriela Gálvez – ordförande, Maria Rhodin – kassör, Teija Palkki - sekreterare, Mathias Ejdersand – ledamot.

Firmatecknare framtill föreningens stämma har varit Åsa Bergman Alexandrow (fram till december 2013), Gabriela Gálvez och Maria Rhodin, två i föreningen.

Revisorer

Berit Wiklund och Tomas Fransson, revisorssuppleant är Madeleine Karnik.

Föreningsfrågor

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

Vid årsskiftet 2013/2014 var antalet lägenheter 27 till antal, som föregående år.

Årets förvaltning

- Avgiften höjdes en gång under året, med 15%.
- Två aktivitetsdagar har genomförts, en vår och en höst dag.
- Radiatorventilerna har bytts ut under hösten av 2013 varpå slutbesiktningen ägt rum den 21 februari 2014.
- 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
Byte av radiatorventiler	2013
Luckor till avfallskärnen	2013

Medlemmar

Medlemmar som lämnat föreningen:

Jacob Kullgren i maj.

Robert Gedlund i augusti.

Tomas Fransson och Karin Li i november.

Fredrik och Åsa Alexandrow i december.

Nya medlemmar i föreningen:

Alexander Ahlin och Malin Eriksson.

Ingela Lundberg Erik och Paul Erik.

Philip Jonsson.

Tommi Vedenpää.

Uthyrning: Föreningen har uppgifter om 1 st andrahandsuthyrningar under året.

Ekonomi

Den 1 juli 2013 höjdes avgiften med 15% för att kunna säkra en fortsatt god ekonomi och minska underskottet.

Den största kostnaden för föreningen är fortfarande vattenförbrukningen och fjärrvärmen. Förklaringen till den höga kostnaden för fjärrvärme, tros ligga i att portarna och vindsdörrarna inte är tillräcklig täta. Styrelsen föreslår därför att se över möjligheterna att renovera portarna under 2014.

Fastighetsskatten visar en hög siffra då skatten ej redovisades förra året och därmed är en avvikelse detta år.

Kostnaden för sophantering har minskat i och med investeringen av nya luckor till avfallskärnen. Under 2013 har ingen straffavgift utgått då matavfallet har sorterats korrekt. Föreningen har investerat i nya luckor till avfallskärnen vilket har sin förklaring till att föreningen skött detta.

Löpande bokföring, årsbokslut och balansräkning har som tidigare år rört sig om en kostnad runt 10 000 kr.

Medlemsavgift: 466 kr / kvm och år

Taxeringsvärdet för taxeringsåret 2012: 21 400 000 kr

Förslag till resultatdisposition.

Till Stämmans förfogande står följande:

Årets underskott	kronor	- 76 737,14
------------------	--------	-------------

Styrelsen föreslår att underskottet disponeras så:

Att i ny räkning överföres	kronor	- 76 737,14
----------------------------	--------	-------------

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

Sid 1 (av 2)

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Utskrifts-ID: 424

Period: 1301-1312

Senast registrerade verifikat: 154

Utskriven: 140305 10:36

Jämförelsen med föregående år är preliminär.

Konto	Benämning	Föregående år 1201-1212 (tkr)	Avvik	Resultat 1301-1312	Akkumulerat 1301-1312
RÖRELSENS INTÄKTER					
Övriga rörelseintäkter					
3911	Hyresintäkter	757,1	7%	808 487,00	808 487,00
	Summa övriga rörelseintäkter	757,1	7%	808 487,00	808 487,00
	SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	757,1	7%	808 487,00	808 487,00
RÖRELSENS KOSTNADER					
Material och varor					
4311	El	-29,2	-6%	-27 374,52	-27 374,52
4331	Vatten	-41,5	95%	-80 728,00	-80 728,00
4332	Sophämtning	-48,6	-22%	-37 688,00	-37 688,00
4334	uppvärmning	-258,8	-1%	-256 011,00	-256 011,00
4335	Städning	-43,5	0%	-43 500,00	-43 500,00
4336	Kabel TV	-31,3	3%	-32 192,00	-32 192,00
4337	Bredband	-52,3	-4%	-50 375,00	-50 375,00
	Summa material och varor	-505,2	5%	-527 868,52	-527 868,52
	BRUTTOVINST	252,0	11%	280 618,48	280 618,48
Övriga externa kostnader					
5170	Rep/underhåll av fastighet	-7,0	176%	-19 348,00	-19 348,00
5191	Fastighetsskatt	1,7	-2351%	-38 220,00	-38 220,00
5460	Förbrukningsmaterial	-0,4	487%	-2 287,00	-2 287,00
5600	Reparation och underhåll	-13,5	-71%	-3 895,00	-3 895,00
6310	Företagsförsäkringar	-17,8	111%	-37 643,00	-37 643,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	0,0	-#%	-900,00	-900,00
6530	Redovisningstjänster	-9,2	19%	-10 944,00	-10 944,00
6570	Bankkostnader	-1,5	-27%	-1 069,00	-1 069,00
6982	Föreningsavg, ej avdragsgilla	-4,5	0%	-4 530,00	-4 530,00
6991	Övr ext kostn, avdragsgilla	-5,5	-41%	-3 229,80	-3 229,80
6992	Övr ext kostn, ej avdragsgilla	0,0	-#%	-1 875,00	-1 875,00
	Summa övriga externa kostnader	-57,7	115%	-123 940,80	-123 940,80
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 Elstanimar	-18,2	0%	-18 196,00	-18 196,00
7837	Avskrivningar målningsarbeten	-79,8	0%	-79 840,00	-79 840,00
7838	Avskrivningar postboxar	-5,7	0%	-5 750,00	-5 750,00
	Summa avskrivningar/nedskrivningar	-121,0	0%	-120 984,00	-120 984,00
	SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-683,8	13%	-772 793,32	-772 793,32
	RÖRELSERESULTAT	73,3	-51%	35 693,68	35 693,68
Resultat från finansiella investeringar					
8300	Ränteintäkter från oms.tillg	3,3	-92%	272,18	272,18
8310	Ränta skattekonto	0,0	218%	70,00	70,00
8400	Räntekostnader	-73,3	-32%	-49 773,00	-49 773,00
8423	Kostnadsrätor skatter och avg	-0,5	-100%	0,00	0,00
	Summa resultat från finansiella investeringar	-70,5	-30%	-49 430,82	-49 430,82
	RES EFTER FINANSIELLA POSTER	2,8	-590%	-13 737,14	-13 737,14

Resultatrapport

Sid 2 (av 2)

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Utskrifts-ID: 424

Konto	Benämning	Föregående år 1201-1212 (Ukr)	Avvik	Resultat 1301-1312	Ackumulerat 1301-1312
Bokslutsdispositioner					
8870	Stambytarfond/Yttre underhåll	-63,0	0%	-63 000,00	-63 000,00
Summa bokslutsdispositioner		-63,0	0%	-63 000,00	-63 000,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-60,2	27%	-76 737,14	-76 737,14
Skatter					
8910	Skatt årets besk. bara res	-38,2	-100%	0,00	0,00
Summa skatter		-38,2	-100%	0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-98,4	-22%	-76 737,14	-76 737,14

Balansrapport

Sid 1 (av 2)

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Utskrifts-ID: 425

Period: 1301-1312

Senast registrerat verifierat: 154

Utskrivet: 140305 10:36

Ingående balanser är preliminära.

Konto	Benämning	Ingående balans 130101	Förändring 1301-1312	Utgående balans 131231
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	-78 253,00	-11 263,00	-89 516,00
1122	Elstammar	727 827,00	0,00	727 827,00
1123	Ack avskrivn Elstammar	-124 820,00	-18 196,00	-143 016,00
1210	Torkanläggning	47 603,00	-47 603,00	0,00
1219	Ack avskr Torkanläggning	-47 603,00	47 603,00	0,00
1220	Söpbehållare	23 126,00	-23 126,00	0,00
1229	Ack avskr Söpbehållare	-23 126,00	23 126,00	0,00
1230	Brandvarnare	8 100,00	0,00	8 100,00
1239	Ack avskr Brandvarnare	-4 860,00	-1 620,00	-6 480,00
1240	Trädgårdsmöbler	21 578,00	0,00	21 578,00
1249	Ack avskr Trädgårdsmöbler	-12 845,00	-4 315,00	-17 260,00
1250	Renovering målning	798 399,00	0,00	798 399,00
1251	Ack avskrivn Målningsarbeten	-159 680,00	-79 840,00	-239 520,00
1260	Postboxar	57 500,00	0,00	57 500,00
1261	Ack avskr Postboxar	-11 500,00	-5 750,00	-17 250,00
1270	Radiatorventiler/Stamreglervin	0,00	251 831,00	251 831,00
Summa materiella anläggningstillgångar		1 996 869,00	130 847,00	2 127 716,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 996 869,00	130 847,00	2 127 716,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
1512	Födran städavg	2 100,00	0,00	2 100,00
1630	Avräkn skatter och avgifter	88,00	135,00	223,00
1640	Skattefordringar	14 208,00	0,00	14 208,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	24 942,00	-12 996,00	11 946,00
Summa kortfristiga fordringar		41 338,00	-12 861,00	28 477,00
Kassa och bank				
1930	Checkräkningskonto	552 544,69	-78 679,14	473 865,55
1940	Bank	0,98	0,00	0,98
Summa kassa och bank		552 545,67	-78 679,14	473 866,53
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		593 883,67	-91 540,14	502 343,53
SUMMA TILLGÅNGAR		2 590 752,67	39 306,86	2 630 059,53
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
2083	Inbetalda insatser	-453 200,00	0,00	-453 200,00
2084	Fond för yttre underhåll	-180 547,00	-63 000,00	-243 547,00
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	277 707,96	98 415,06	376 123,02
2099	Årets resultat	98 415,06	-21 677,92	76 737,14
SUMMA EGET KAPITAL		-355 202,67	13 737,14	-341 465,53

Balansrapport

Sid 2 (av 2)

Bostadsföreningen Berggården U, 715200-0134 (809)

Utskrifts-ID: 425

Konto	Benämning	Ingående balans 130101	Förändring 1301-1312	Utgående balans 131231
Långfristiga skulder				
2350	Lån Swedbank	-358 810,00	0,00	-358 810,00
2360	Lån Swedbank	-823 051,00	0,00	-823 051,00
2370	Lån Swedbank	-925 000,00	50 000,00	-875 000,00
Summa långfristiga skulder		-2 106 861,00	50 000,00	-2 056 861,00
Kortfristiga skulder				
2430	Övriga kortfr skulder	-179,00	0,00	-179,00
2440	Leverantörsskulder	-12 555,00	-58 842,00	-71 397,00
2441	Kortfristig skuld	-487,00	0,00	-487,00
2970	Förutbetalda hyresintäkter	-64 896,00	-53 618,00	-118 514,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-50 572,00	9 416,00	-41 156,00
Summa kortfristiga skulder		-128 669,00	-103 044,00	-231 733,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-2 590 752,67	-39 306,86	-2 530 059,53

Noter och bokslutskommentarer

Bostadsföreningen Berggården UPA

Org. nr 715200-0134

Noter och bokslutskommentarer

Not 1	2012	2013
ÅRETS INTÄKTER		
kvartalsavgifter	757118	808487
2:a handsuthyrning,inflyttningsavg,mm		
Summa	757118	808487

Not 2	2012	2013
UNDERHÅLL AV FASTIGHET		
Målningsarbete	-4537	0
Lås i trapphus	5339	8144
El i trapphus	2636	5052
Fuktmätning		2563
Insatslucka		3589
Glasreparation	2815	0
Summa	6253	19348

Not 3	2012	2013
ÖVRIGA KOSTNADER		
Städdagar,blommor,belysning,förbr.matr	4182	7391
Pantbrev o bankkostn,fastighetsskatt		40189
Namnskyltar i trapphus	750	0
Renovering av tvättmaskin,mm	5493	2336
Serviceavgift till branchorg	4530	4530
Administration,redovisning mm	10651	10944
Försäkringar	17815	37643
Service brandsläckare	8009	1559
Summa	51430	104592

Not 4	2012	2013
FÖRUTBET KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Bredband	16895	4185
Avräkning skatter o avgifter	14116	14431
Städning avg	2100	2100
Kabeltv	8047	7761
Summa	41158	28477

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	2012	2013	2012	2013	2012	2013
INVENTARIER	Trädgårdsmöbler		Brandvarnare		Radiatorventiler	
Ingående anskaffningsvärde	21578	21578	8100	8100		
Årets investeringar						251831
Utgående Anskaffningsvärde	21578	21578	8100	8100		251831
Ingående ack.avskrivningar	8630	12945	3240	4860		
Årets avskrivningar	4315	4315	1620	1620		
Utgående ack.avskrivningar	12945	17260	4860	6480		
Utg. Restvärde vid årets slut	8633	4318	3240	1620		251831

Not 6	2012	2013	2012	2013	2012	2013
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Byggnader och mark		Vatten o avloppsstammar		Elstammar	
Ingående anskaffningsvärde	325000	325000	450523	450523	727827	727827
Årets investeringar						
Utgående anskaffningsvärde	325000	325000	450523	450523	727827	727827
Ingående ack.avskrivningar			66990	78253	106624	124820
Årets avskrivningar			11263	11263	18196	18196
Utgående ack.avskrivningar			78253	89516	124820	143016
Utg.rest värde vid årets slut	325000	325000	372270	361007	603007	584811

Not 7	2012	2013
UPPL KOSTNADER O FÖRUBET INT		
Förbetalda kvartalsavgifter	64896	118514
Leverantörsskulder	13221	72063
Fjärrvärme	40911	32325
El	3036	2206
Städning december	3625	3625
Bokföring	3000	3000
Summa	128689	231733

Not 8	2012	2013
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Långfristigt lån Swedbank	
Ingående belopp	2158014	2106861
Årets amortering	51153	50000
Långfristiga skulder vid årets slut	2106861	2056861

Föreningen har tre långfristiga lån	Belopp	Räntesats	Förfallodag för villkorsändring
Företagslån	875000	2,56%	
Företagslån	358810	2,56%	
Företagslån	823051	2,56%	

Kassaflödesanalys 2013

Kassaflödesanalys i sammandrag

	2012	2013	2014
	Föregående år	Utfallande år	Budget
Likvida medel i början på året	575 376	667 038	600 856
Intäkter	757 118	808 487	851 724
Nytt lån		0	0
Löpande kostnader	-562 840	-613 590	-650 987
Förändring i rörelsefordringar och skulder	57 246	90 183	90 183
Årets investeringar		-251 831	0
Finansiella kostnader, netto	-70 489	-49 431	-50 000
Amorteringar på lån	-51 153	-50 000	-50 000
Skatter	-38 220	0	0
Summa kassaflöden	91 662	-66 182	190 920
Likvida medel i slutet på året	667 038	600 856	791 776

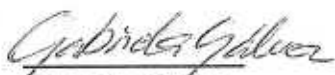
Förenings kassa bör ej understiga likvida medel motsvarande två kvartalsavgifter, dock som lägst 300,000 kr.

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 2014


Gabriela Gálvez
Ordförande


Maria Rhodin
Kassör

Revisionsberättelse

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

Sundbyberg, mars 2014

Revisorer


Madeleine Karnik


Berit Wiklund

Budget 2014

	Utfall 2013	Budget 2014	Förändring %
INTÄKTER			
Årets intäkter	808 487	851 724	5%
LÖPANDE KOSTNADER			
Fjärrvärme	-256 011	-273 920	7%
Elektricitet	-27 375	-28 000	2%
Vatten	-80 728	-60 000	-26%
Städning	-43 500	-43 500	0%
Sophämtning	-37 688	-38 000	1%
Kabel-TV	-32 192	-32 192	0%
Bredband	-50 375	-50 375	0%
Underhåll fastighet	-19 348	-20 000	3%
Försäkringar	-37 643	-25 000	-34%
Redovisningstjänster	-10 944	-20 000	83%
Övriga kostnader	-17 786	-60 000	237%
SUMMA LÖPANDE KOSTNADER	-613 590	-650 987	6%
BRUTTORESULTAT	194 897	200 737	3%
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER			
Ränteintäkter	272	0	-100%
Räntekostnader	-49 773	-50 000	0%
Övriga finansiella kostnader	70	0	-100%
SUMMA FIN INTÄKTER/KOSTNADER	-49 431	-50 000	1%
RÖRELSERESULTAT FÖRE SKATT	145 466	150 737	4%
Skatter	-38 220	-32 670	-15%
Amorteringar på lån	-50 000	-50 000	0%
ÅRETS RESULTAT	57 246	68 067	19%

Planerade projekt 2014	
	-1
Totalt	-1

Finansiering av projekt:	Belopp	Räntestats, %	Räntekostnad	Amortering	Totalt
Kassamedel	0			20 år	0
Företagslån	1	3,00%	0		0

Kvartal	Kvartal	Total	Kronor per	Kronor per
Avgift	Bredband	Kvm	Kvm	Kvm
200 376	12 555	1721	116,43	Innan höjning 101,25

