

Styrelsen för
Bostadsföreningen Berggården u p a
org nr 715200-0134
får härmed avge
Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015



Innehåll:

Verksamhetsberättelse / förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Sid

2
6
7
9
15
16

Verksamhetsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsföreningen Berggården uppför och äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A – 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg. Föreningens ändamål är att förvalta ovannämnda egendom samt att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsföreningen övertog fastigheten 1920 (föreningens registrerades den 9 juli 1920). Genom åren har föreningens stadgar ändrats, bl a har anpassning skett till bostadsrättslagen.

Fakta om föreningen fastighet

Fastighetsbeteckning: Gåsen 3, Sundbyberg

Värdeår: 1929

Antal lägenheter: 27 (oförändrat jfr med tidigare år)

Antal lokaler: 0

Areal enligt taxeringsbesked: 1 014 kvm

Taxeringvärde 2015: 27 mkr (varav byggnadsvärde 13,6 mkr)

Bostadsyta: totalt: 1 721 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning: fjärrvärme från Norrenergi.

Kabel-TV från ComHem.

Bredband / IP-telefoni via Bredbandsbolaget.

Byggnadens tekniska status och underhåll

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Målning av fasad	1990
Målning av yttre fönsterbågar	1997
Installation av fjärrvärmecentral	1997
Målning av yttertak	2002
Installation av bredband	2004
Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten	2005
Byte av avloppsstammar, kök	2006
Byte av elstammar	2006
Målning av källargolv	2007
Renovering tak och fasadputs, Vintergatan 19	2007
Inköp av mangel	2007
Energideklaration genomförd	2008
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2009
Installation av ny belysning i portarna	2009
Målning av trapphus	2011
Utvändning renovering av samtliga fönster	2011
Installation av postboxar och tidningshållare	2011

Installation av rörelsedetektorer till belysning, trapphus	2011
Målning av entrédörrar / portar	2012
Byte av radiatorventiler	2013
Luckor till avfallskärl	2013
Injustering, värmecentral	2014
Byte av reglerutrustning, undercentral	2015
Byte av gasledning till servis	2015
Filmning av avloppsrör i grundplatta	2015
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2015

Medlemmar

Under året har en lägenhet (2 r o k) bytt innehavare.

Andrahandsuthyrning

Föreningen hade vid årsskiftet 2015/2016 uppgift om att två lägenheter hyrs ut i andra hand.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 12 procent den 1 april.

Årsavgift i genomsnitt: 509 kr/kvm

Årets förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk resp teknisk förvaltning samt lägenhetsförteckning sköts av styrelsen.

Bokföringen har dock sköts av Affärsplaneservice AB.

Föreningen har haft en timanställd fastighetsskötare (medlem i föreningen) under året.

Trappstädningen har under 2015 sköts av Maria Sobieniak Städfirma (namnändrat under året – tidigare Marias Puts och Städ).

Med anledning av att reglerutrustningen i undercentralen varit delvis trasig, vilket gjort att den inte fungerat optimalt, har ny reglerutrustning installerats under året. Ansvarig entreprenör var Energisparkonsult AB. Det tidigare tecknade avtalet med just Energisparkonsult AB om årlig kontroll av undercentralen löper ytterligare några år.

Ett antal fönsterbleck har haft flagnande färg. Berörda bleck har därför målats under året.

Ett äldre avluftningsrör av gjutjärn på vinden har bytts till ett nytt i plast.

Rena Avlopp AB filmade under verksamhetsåret avloppsrören i betongplattan i källaren. Resultatet är att det inte finns något akut läckage i rören, dock är de i ett sämre skick och behöver bytas ut i sin helhet inom 1-2 år.

Styrelsen har även under året tillskrivit Sundbybergs stad om felaktig VA-debitering. Detta har lett till att föreningen fått 46 213 kr som återbetalning.

Styrelsen har under året även tillskrivit Telia/Skanova ang de mediaskåp som är placerade i fastighetens källare och att föreningen önskar ersättning (hyra) för den

yta skåpen upptar. Efter diskussioner med representanter för Skanova erhåller nu föreningen en – om än blygsam – årlig ersättning från Telia/Skanova. I överenskommelsen ingick också att Telia/Skanova tätat de hål som åsamkats i föreningens fastighet där ledningar och kablage dragits.

Stockholm Gas har under 2015 ersatt gamla gasledningar (servis) med nya i centrala Sundbyberg. I samband med detta erbjöds föreningen att byta köksgasledningen in i bostadsfastigheten. Styrelsen antog erbudandet och bytet av ledning skedde genom NCCs försorg.

Med anledning av skrivelse till Skatteverket under 2014 med begäran av omprövning av fastighetsavgiften har föreningen under 2015 fått en återbetalning av för mycket inbetald fastighetsavgift. Nu är fastighetsavgiften i rätt nivå enligt Skatteverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret inköpt en ny tvättmaskin, då en av maskinerna slutade fungera med anledning av åldersskäl.

Föreningens medlemmar har under året deltagit i två städdagar, en på våren och en på hösten.

Styrelsen, m m

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2015 haft följande sammansättning.

Ingela Lundberg Erik	ordförande
Per Hugstad	kassör
Karin Sundell	sekreterare (t o m 31 dec 2015)
Anita Bergh	ledamot (sekreterare 1 jan – 31 mars 2016)
Tommi Vedenpää	suppleant
Erik Danielsson	suppleant

Karin Sundell har avgått ur styrelsen vid årsskiftet 2015/16 med anledning av utlandsstudier. Anita Bergh utsågs därför i december till sekreterare under perioden 1 jan – 31 mars 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden, samt ett flertal överläggningar per mail och telefon.

På föreningsstämman i mars 2015 utsågs Carl Grufman och Maria Lejonstad till revisorer med Madeleine Karnik som suppleant. Carl Grufman avflyttade dock i oktober 2015.

Valberedningen består fram till ordinarie föreningsstämma 2016 av Emelie Lindqvist och Marie Wedin.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har i slutet av året omförhandlat ett av föreningens lån med lägre räntenivå som följd. Föreningen har totalt tre lån, vilka är fördelade på olika löptider.

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi). Byte av radiatorventiler, m m är en åtgärd som vidtagits under senare år för att om möjligt sänka värmekostnaden. Byte av undercentralens reglerutrustning har skett under 2015. Injustering pågår, och förhoppningen är att kostnaden för fjärrvärmen skall bli lägre.

Styrelsen har diskuterat byte av entréportarna, då dessa är mycket otäta. Frågan får hanteras under kommande verksamhetsår.

Föreningen har fortsatt ett acceptabelt kassaflöde. Ingen avgiftshöjning planeras.

Resultatet för verksamhetsåret 2015 är ett överskott om 30 828 kr, av dessa skall 1 542 kronor enligt lagen om ekonomisk förening avsättas till reservfonden. Övriga 29 286 kronor föreslås av styrelsen överföras till dispositionsfonden (överföras i ny räkning).

Nyckeltal 2015, kr/kvm totalyta och år

Värmekostnad: 147 kr

Fastighetsel: 14 kr

Vatten och avlopp: 20 kr (efter återbetalning fr Sundbybergs stad)

Sophantering: 22 kr

Städning: 25 kr

Fastighetsskatt: 19 kr

Amortering: 18 kr

Räntekostnad: 19 kr

Avgift: 509 kr/kvm lägenhetsyta

Bf Berggården u p a
org nr 715200-0134

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	979 518	871 178
<i>Summa rörelseintäkter</i>		979 518	871 178
<i>Rörelsekostnader</i>			
Taxebundna kostnader	2	-348 639	-366 039
Städning, kabel-TV och telefoni samt bredband	3	-120 505	-128 946
Underhåll	4	-182 184	-65 072
Fastighetsskatt/-avgift	5	-13 290	-46 878
Övriga externa kostnader	6	-61 724	-102 676
Personalkostnader	7	-8 786	0
Avskrivningskostnader	8	-140 232	-146 170
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-875 360	-855 781
RÖRELSERESULTAT		104 158	15 397
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		117	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 647	-47 401
<i>Summa finansiella poster</i>		-32 530	-47 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 628	-31 889
Bokslutsdispositioner		-40 800	-40 800
RESULTAT FÖRE SKATT		30 828	-72 689
ÅRETS RESULTAT		30 828	-72 689

Bf Berggården u p a
org nr 715200-0134

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader		325 000	325 000
VA-stammar		338 481	349 744
Elstammar		548 419	566 615
Målning		399 199	479 039
Postboxar		28 750	34 500
Radiatorer		201 465	226 648
Övrigt		-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 841 314	1 981 546
Summa anläggningstillgångar		1 841 314	1 981 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran, städdag		-	2 100
Skatter och avgifter		332	215
Skattefordran		1 628	-
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	10	42 674	41 449
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 634	43 764
<i>Kassa och bank</i>			
Checkräkningskonto		694 483	521 881
Bankkonto		1	1
<i>Summa kassa och bank</i>		694 484	521 882
Summa omsättningstillgångar		739 118	565 646
SUMMA TILLGÅNGAR		2 580 432	2 547 192

Bf Berggården u p a
org nr 715200-0134

forts, balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		453 200	453 200
Fond för yttre underhåll/stambytarfond		556 747	515 947
Reservfond		159 327	232 016
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 169 274	1 201 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-818 897	-818 897
Årets resultat		30 828	-72 689
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-788 069	-891 586
Summa eget kapital		381 205	309 577
 Långfristiga skulder			
Lån	12	1 975 611	2 006 861
Summa långfristiga skulder		1 975 611	2 006 861
 Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	-
Leverantörsskulder		44 839	36 715
Övriga kortfristiga skulder		3 021	1 043
Förutbetalda avgifter		136 480	150 180
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	39 276	42 816
Summa kortfristiga skulder		223 616	230 754
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 580 432	2 547 192

Bf Berggården u p a
org nr 715200-0134

NOTER

	2015	2014
NOT 1 Nettoomsättning		
Kvartalsavgifter	875 182	798 151
Övrig uthyrning, inflyttningsavg m m	12 088	20 947
Bredband	46 035	52 080
Återbetald vattenavgift	46 213	-
	979 518	871 178
NOT 2 Taxebundna kostnader		
El	-23 783	-25 614
Vatten	-34 121	-55 931
Sophämtning	-37 233	-37 033
Uppvärmning	-253 502	-247 461
	-348 639	-366 039
NOT 3 Städning, m m		
Städning	-43 050	-43 500
Kabel TV	-31 420	-31 041
Bredband	-46 035	-54 405
	-120 505	-128 946
NOT 4 Underhållskostnader		
Inköp/rep tvättmaskin	-37 390	-6 144
Renov o spolning avlopp	-33 089	-
Enerigsparåtgärder	-54 317	-9 095
Plåtarbete	-15 570	-
OVK besiktning	-10 813	-
Byte gasledning	-17 500	-
Elarbeten	-6 746	-7 170
Glasarbeten	-	-14 276
Snickeriarbeten	-	-10 762
Övrigt	-6 759	-17 625
	-182 184	-65 072
NOT 5 Fastighetsskatt/-avgift		
Fastighetsskatt/-avgift	-32 859	-46 878
Återbetald fastighetsskatt/-avgift	19 569	-
	-13 290	-46 878
NOT 6 Övriga externa kostnader		
Administration, redovisning, m m	-13 588	-14 602
Försäkringar	-28 040	-21 544
Konsultarvode , värme	-	-51 964

NOT 6 Övriga externa kostnader

Administration, redovisning, m m	-13 588	-14 602
Försäkringar	-28 040	-21 544
Konsultarvode , värme	-	-51 964
Övrigt	-20 096	-14 566
	-61 724	-102 676

NOT 7 Personalkostnader

Sammanträdesersättningar	-6 800	-
Sociala avgifter	-1 986	-
	-8 786	-

NOT 8 Avskrivningar

Avskrivning Maskiner/Inventarier	-	-5 938
Avskrivning VA/Avloppsstammar	-11 263	-11 263
Avskrivning Elstammar	-18 196	-18 196
Avskrivning Målningsarbeten	-79 840	-79 840
Avskrivning Postboxar	-5 750	-5 750
Avskrivning Radioatorventiler	-25 183	-25 183
	-140 232	-146 170

NOT 9 AnläggningstillgångarByggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	325 000	325 000
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	325 000	325 000
Bokfört värde Byggnader och mark	325 000	325 000

VA/Avloppsstammar

Ingående anskaffningsvärde	450 523	450 523
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	450 523	450 523
Ingående ack avskrivningar	-100 779	-89 516
Årets avskrivningar	-11 263	-11 263
Utgående ack avskrivningar	-112 042	-100 779
Bokfört värde VA/Avloppsstammar	338 481	349 744

Elstammar

Ingående anskaffningsvärde	727 827	727 827
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	727 827	727 827
Ingående ack avskrivningar	-161 212	-143 016
Årets avskrivningar	-18 196	-18 196
Utgående ack avskrivningar	-179 408	-161 212
Bokfört värde Elstammar	548 419	566 615

Målningsarbeten

Ingående anskaffningsvärde	798 399	450 523
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	798 399	450 523
Ingående ack avskrivningar	-100 779	-89 516
Årets avskrivningar	-11 263	-11 263
Utgående ack avskrivningar	-112 042	-100 779

Bokfört värde Målningsarbeten

686 357 349 744

Postboxar

Ingående anskaffningsvärde	57 500	57 500
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	57 500	57 500
Ingående ack avskrivningar	-23 000	-17 250
Årets avskrivningar	-5 750	-5 750
Utgående ack avskrivningar	-28 750	-23 000

Bokfört värde Postboxar

28 750 34 500

Radiatorventiler

Ingående anskaffningsvärde	251 831	251 831
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	251 831	251 831
Ingående ack avskrivningar	-25 183	0
Årets avskrivningar	-25 183	-25 183
Utgående ack avskrivningar	-50 366	-25 183

Bokfört värde Radiatorventiler

201 465 226 648

Övriga inventarier

Ingående anskaffningsvärde	-	29 678
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	-	29 678
Ingående ack avskrivningar	-	-23 740
Årets avskrivningar	-	-5 938
Utgående ack avskrivningar	-	-29 678

Bokfört värde Övriga inventarier

- 0

NOT 10 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Bredband	4 185	-
Försäkring	24 556	28 844
Kabel TV	8 034	7 855
Medlemsavg	4 530	4 750
Övrigt	1 369	
	42 674	41 449

NOT 11 Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh	Reservfond resultat	Balanserat fg år	Resultat	Årets resultat	TOTALT
Ingående balans 2015-01-01	453 200	515 947	232 016	-742 160	-76 737	-72 689	309 577
Resultatdisposition 2014 mot reservfond			-72 689			72 689	-
Omföring resultat 2013 till balanserat resultat				-76 737	76 737		-
Avsättning till fond för yttre underhåll		40 800					40 800
Årets resultat						30 827	30 827
Utgående balans 2015-12-31	453 200	556 747	159 327	-818 897	0	30 827	381 204

NOT 12 Långfristiga skulder

Ingående balans 2015-01-01	2 006 861	2 056 861
Amortering	-31 250	-50 000
Utgående balans 2015-12-31	1 975 611	2 006 861

NOT 13 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Fjärrvärme	32 447	36 319
El	1 293	2 496
Bokföring och ränta	5 536	4 001
	39 276	42 816

Bostadsföreningen Berggården u p a
org nr 715200-0134

KASSAFLÖDESANALYS

	2015	2014
Periodens resultat	30 828	-72 689
Avskrivningar	140 232	146 170
Avsättning till fond	40 800	40 800
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-870	-15 287
Minskning/ökning av rörelseskulder	-7 138	-979
Investeringar/försäljning av inventarier	0	0
Minskning av räntebärande skulder	-31 250	-50 000
Årets kassaflöde	172 602	48 016
Likvida medel i början av året	521 882	473 866
Likvida medel i slutet av året	694 484	521 882

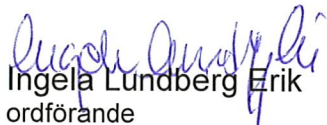
Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande överskott: 30 828 kr.

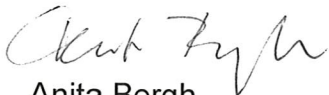
Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att årets resultat om 30 828 kronor disponeras så
att 1 542 kronor avsätts till reservfonden och
att 29 286 kronor avsätts till dispositionsfonden.

Sundbyberg den 10 mars 2016


Ingela Lundberg Erik
ordförande


Per Hugstad
kassör


Anita Bergh
Ledamot / sekreterare


Tommi Vedenpää
tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse angående denna årsredovisning har lämnats 2016-03-07

Maria Lejonstad
revisor



Madeleine Karnik
tjänstgörande revisorssuppleant



Revisionsberättelse

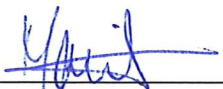
Vi har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2015.

Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov. Vi tillstryker att;

- Resultat- och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs.
- Överskottet disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015

Sundbyberg, mars 2016

Revisorer



Maria Lejonstad
Revisor



Madeleine Karnik
Revisor suppleant