

Årsredovisning
för
BRF BERGHÄLLEN 15

769612-1743

Räkenskapsåret
2012-09-01 – 2013-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter, påskrifter	8-13

Styrelsen för BRF BERGHÄLLEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamhet under året

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 januari 2013 och sen påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordförande	Lars Lögdqvist, 6C
Kassör	Andreas Vybiral, 6A
Sekreterare	Gunnar Byggdal, 6C
Suppleant	Anette Dahlström, 6A
Suppleant	Peter Hurtig, 4A

Övriga funktionärer

Revisor	Percy Feiff
Teknisk förvaltare	P.O.S. Konsult och fastighetsvård
Ekonomisk förvaltare	Upplands Företagsförvaltning

Valberedning	Rickard Eriksson, 6C
--------------	----------------------

Köp av fastigheten

Bostadsrättsföreningen bildades år 2004 och köpte fastigheten Berghällen 15 i Sundbyberg, av dåvarande fastighetsägaren, Alecta Pensionsförsäkring, den 16 juni 2008.

Möten

Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året. Styrelsen kommunicerar också kontinuerligt via e-post och telefonsamtal.

Gemensamma aktiviteter

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren. Innan sommaren organiserade styrelsen även en gemensam grillkväll för alla boende.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Fastighetsinformation

Fastigheten betecknas Berghällen 15 med adress Gjuteribacken 4-6 i stadsdelen Lilla Alby i Sundbyberg. Det finns två flerbostadshus, ett sophus och åtta parkeringsplatser på tomten. Byggår 1950, ombyggnadsår 1996. Tomtareal 2620 kvadratmeter. Det finns 44 lägenheter om 2610 kvadratmeter och sju lokaler om 382 kvm, totalt 2992 kvm, i husen.

Lägenhetsöverlåtelse

Det finns 2 st 1:or, 41 st 3:or och 1 st 4:a i föreningen.

Fem stycken överlåtelse har ägt rum under räkenskapsåret. Vid årets utgång upplät föreningen 4 bostadslägenheter med hyresrätt.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Till styrelsen har utbetalats 44 000 kr exklusive sociala avgifter, enligt beslut på föregående årsstämma.

Årsavgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Underhåll och reparationer

Utöver löpande drift och underhåll så har följande mera omfattande arbeten utförts:

Installation av termostater i samtliga lägenheter och lokaler.

Ramp för barnvagnar och cyklar till förrådet i hus 4.

Planerade underhållsarbeten

Inga planerade arbeten för tillfället

Övriga väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. MSB (Myndigheten för samhällsskydd- och beredskap) har även besiktigt skyddsrummen i 6C och 4C.

Under året har även styrelsen sett över föreningens rörliga lån och bundit en del.

Lokalen i 4B har bytt hyresgäst och hyrs nu ut till Handkraft Bygg och VVS AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	2 385	2 317	2 215	2 214	2 311
Resultat efter avskrivningar	921	731	793	939	976
Resultat efter finansiella poster	94	-172	0	473	-179
Balansomslutning	77 325	77 283	77 526	77 471	80 366
Genomsnittlig årsavgift bostäder /kvm per bokslutsdatum (kr)	728	728	688	688	688
Låneskuld/ totalyta kvm per bokslutsdatum	8 356	8 356	8 356	8 256	11 263

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-201 260
årets vinst	93 519
	-107 741

behandlas så att	
överförs till fond för yttre underhåll	36 762
i ny räkning överföres	-144 503
	-107 741

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Nettoomsättning	1	2 384 770 2 384 770	2 316 621 2 316 621
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 146 663	-1 273 493
Personalkostnader	3	-57 824	-57 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-259 302 -1 463 789	-254 427 -1 585 744
Rörelseresultat		920 981	730 877
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	6 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-827 465 -827 462	-908 847 -902 682
Resultat efter finansiella poster		93 519	-171 805
Resultat före skatt		93 519	-171 805
Återbäring statlig inkomstskatt	7	0	15 909
Årets resultat		93 519	-155 896

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	76 667 010	76 843 438
Inventarier, verktyg och installationer	9	126 011	135 693
		76 793 020	76 979 130
Summa anläggningstillgångar		76 793 020	76 979 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 292
Övriga fordringar	10	79 370	1 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 149	35 257
		113 519	39 696
<i>Kassa och bank</i>	12	418 704	264 487
Summa omsättningstillgångar		532 223	304 183
SUMMA TILLGÅNGAR		77 325 243	77 283 314

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		47 745 500	47 745 500
Upplåtelseavgifter		4 182 787	4 182 787
Fond för yttre underhåll	14	183 810	147 048
		52 112 097	52 075 335
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-201 260	-8 603
Årets resultat		93 519	-155 896
		-107 741	-164 498
Summa eget kapital		52 004 356	51 910 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 285	32 595
Aktuella skatteskulder	16	144 550	151 808
Övriga skulder	17	30 750	44 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	131 302	143 974
Summa kortfristiga skulder		320 887	372 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 325 243	77 283 314
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 700 000	33 700 000
		33 700 000	33 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Belopp & procent inkomstår 2013, skatt 2014

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, ränteintäkter som inte hör till fastigheten och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Inkomstskatten sänktes från och med den 1 januari 2013 från 26,3 % till 22 %.

Statlig fastighetskatt

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1% av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark).

Fastighetsavgift

För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Årsavgifter	1 725 113	1 693 548
Hyror lokaler	276 409	248 031
Hysesintäkter	320 736	314 216
Hyror förråd	7 950	6 450
Övriga intäkter	11 696	14 466
Hyror parkering	42 866	39 910
	2 384 770	2 316 621

Not 2 Driftskostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Lokalhyra	1 500	1 500
El	60 455	62 672
Värme	484 053	446 879
Vatten och avlopp	98 422	241 096
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	67 260	77 290
Korr. fastighetsskatt	0	-264
Fastighetsförsäkring	31 563	27 908
Comhem Kabel-TV	39 481	38 479
Sundbybergs stadsnät Bredband	21 050	16 800
Renhållning	55 654	58 958
Städning	57 001	61 375
Fastighetsskötsel	69 122	66 002
Rep och underhåll fastighet	23 483	40 830
Reparationer hyreslägenheter	0	4 995
OVK-åtgärder	49 444	25 000
Porto, kopior mm	4 126	3 522
Diverse omkostnader	6 546	6 989
Ekonomisk förvaltning	62 748	60 252
Övr fastighetskostnader	7 820	26 585
Konstaterade avgifts- och hyresförluster	60	0
Revisionsarvode	6 875	6 625
	1 146 663	1 273 493

Not 3 Arvoden

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala kostnader enligt lag och avtal	13 824	13 824
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	57 824	57 824

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider uttryckta i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,25 %
Fiberoptisk Stadsnätanslutning	10,0 %
Projekt utemiljö	10,0 %
Renovering av lokal	10,0 %
Byte av entrépartier	4,0 %
Eluttagsinstallation	4,0 %
Förråd på vinden/ staket	4,0 %
Friläggning av avloppsrör	2,0 %
Målning av trapphus, el i trapphus	6,66 %
Projekt tvättstugor	6,66 %
Installation av kodlås till entréportar	6,66 %
Arbete undercentral	20,0 %
Installation av termostater	6,66 %
Byggnation av ramp	6,66 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Ränteintäkter	3	6 165
	3	6 165

Not 6 Räntekostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Räntekostnader	827 465 827 465	908 847 908 847

Not 7 Återbäring skatt

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Nedsatt statlig inkomstskatt taxeringsår 2010	0 0	15 909 15 909

Not 8 Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Byggnad	54 378 070	54 378 070
Mark	21 634 205	21 634 205
Ombyggnader/standardförbättringar	1 624 541	1 551 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 636 816	77 563 624
Ingående avskrivningar	-720 186	-475 441
Årets avskrivningar	-249 620	-244 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 806	-720 186
Utgående redovisat värde	76 667 010	76 843 438
Taxeringsvärden byggnader	25 062 000	22 930 000
Taxeringsvärden mark	22 340 000	17 193 000
	47 402 000	40 123 000

Not 9 Inventarier och installationer

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärden	145 375	0
Inköp & install. av nya tvättmaskiner & torkskåp	0	145 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 375	145 375
Ingående avskrivningar	-9 682	0
Årets avskrivningar	-9 682	-9 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 364	-9 682
Utgående redovisat värde	126 011	135 693

Not 10 Övriga fordringar

	2013-08-31	2012-08-31
Tillgodohavande skattekonto	79 370	1 147
	79 370	1 147

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsförsäkring inkl. mäklararvode: 2014-05-31	25 524	23 055
Com Hem: 2013-09-30	3 322	3 226
Upplupen ränta sparkonto Handelsbanken	3	661
Upplands Företagsförvaltning: 2013-09-30	4 860	4 811
Upplupna överlåtelseavgifter	0	2 200
Upplupna hyresintäkter	0	1 304
Upplupen pantsättningsavgift	440	0
	34 149	35 257

Not 12 Bank

	2013-08-31	2012-08-31
Affärskonto Handelsbanken	417 858	264 302
Sparkonto Handelsbanken	846	185
	418 704	264 487

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 745 500	4 182 787	147 048	-8 602	-155 896
Disposition av föregående års resultat:			36 762	-192 658	155 896
Årets resultat					93 519
Belopp vid årets utgång	47 745 500	4 182 787	183 810	-201 260	93 519

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående saldo	147 048	110 286
Årets omföring	36 762	36 762
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0	0
	183 810	147 048

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-08-31	Lånebelopp 2012-08-31
Handelsbanken Stadshypotek			0	10 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,350	2015-04-30	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,900	2018-04-30	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,660	2014-10-30	3 000 000	0
Handelsbanken Stadshypotek	2,500	2013-11-27	3 000 000	0
Handelsbanken Stadshypotek	2,890	2016-10-30	4 000 000	0
			25 000 000	25 000 000

Not 16 Skatteskulder

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsskatt & fastighetsavgift tax, 2013 och tax, 2014	144 550	151 808
	144 550	151 808

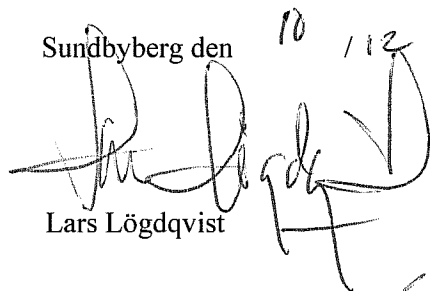
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Lämnade depositioner	30 750	43 650
Hyra förråd	0	450
	30 750	44 100

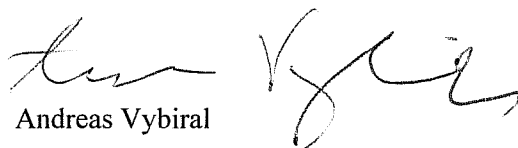
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Övr interimsskulder	56 121	26 924
Försk bet hyror/ avgifter	71 299	111 350
Upplupna utgiftsräntor	3 882	5 700
	131 302	143 974

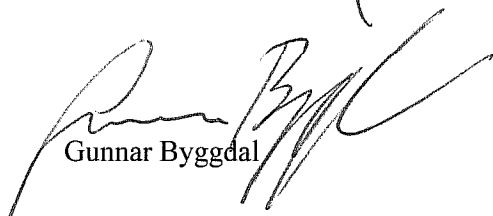
Sundbyberg den 10 / 12 2013.



Lars Lögdqvist



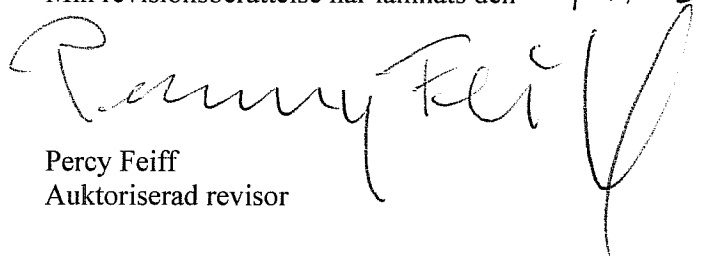
Andreas Vybiral



Gunnar Byggdal

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 12 2013.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Berghällen15

Org.nr 769612-1743

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Berghällen15 för räkenskapsåret 2012-09-01—
2013-08-31.

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 den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



REVISION &
REDOVISNING

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 räkenskapsåret.

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 revisionssed 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.

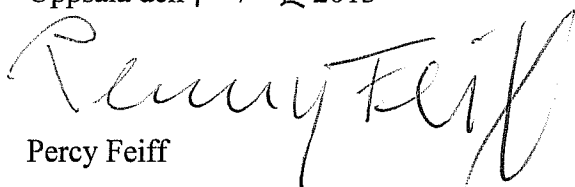
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Uppsala den 19/12 2013



Percy Feiff

Auktoriserad revisor