

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 1993-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Bergudden. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar parkeringsanläggningar, snöröjning, gatubelysning och gemensamma markytor..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen värme via radiatorer och bergvärmeproducerad luftvärme.

Byggnadsår och ytor

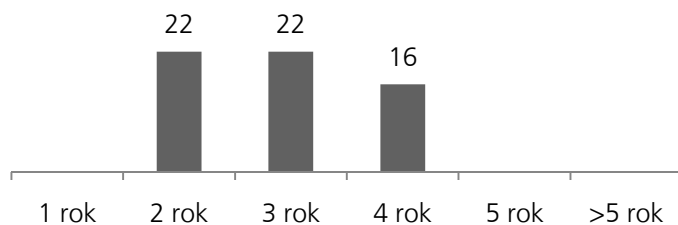
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6488 kvadratmeter, varav 5274 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1214 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Barnstuga	440 kvm	3 år t o m 110930

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	I anslutning till tvättstugan
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av papp/rep av tak	2011	
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Anslutit fiberkabel	2010 - 2011	Telias egendom
Renovering av dusch och bastu	2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
OVK	2010	Obligatoriska ventilationskontroll
Renovering av trappor	2009 - 2010	Impregnerat trä
Renovering av balkonger	2008 - 2009	Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
Installation av bergvärmeanläggning	2007 - 2008	Investeringen slutfördes under mars 2008
Ommålningsarbeten	2003 - 2004	Fasad, fönster, balkonger, dörrar, panel, vindskivor.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Under upphandling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Folke Håkan Thunberg	Ledamot	
Anna Maria Cornelia Weibull	Ledamot	
Anna Fredrika Petersson	Ledamot	
Odd Johan Lindqvist	Ledamot	
Teemu Tapani Olki	Ledamot	Önskar avgå pga. tidsbrist
Stephan Valter Eriksson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Stefan Bonn

Sammanställande

Tommy Gustafson

Staffan Bellander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har följande drifts- och underhållsarbeten genomförts: översyn och reparation av tak samt ventilationsutrustning på tak. Flera lägenheter har haft problem med läckande golvvannar samt kopplingar vilket lett till stora vattensador. Pga. skadegörelse i samlingsrummet har lås bytts ut. Timer för åtkomst till tvättstugan har installerats i syfte att grannarna inte ska störas efter kl 22. Plan för underhåll/ombyggnad av panncentralen har påbörjats. Diverse serviceåtgärder för att säkra avbrottsfri drift har redan utförts. Ett serviceavtal för värmeanläggningen (pumpar/tankar) mm är snart på plats. Vår ekonomiska förvaltning internt och genom SBC har funnit sina former liksom budgeteringsarbetet. Brf respektive lägenhetsinnehavares försäkringar och ansvar samt Brf-försäkringen har fått klargöranden Bron över järnvägen samt spiraltrappan som formellt är vårt ansvar skall omförhandlas med kommunen. Samfällighetens ansvar har klargjorts, och detsamma gäller vår styrelses och medlemmars ansvar och befogenheter. Det senare sker i samklang med nytt förslag till stadgar som har arbetats fram men har inte formellt godkänts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

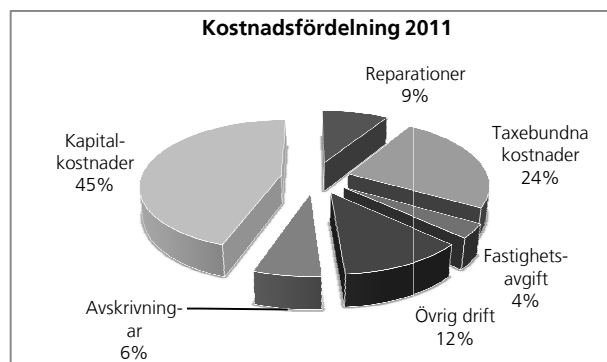
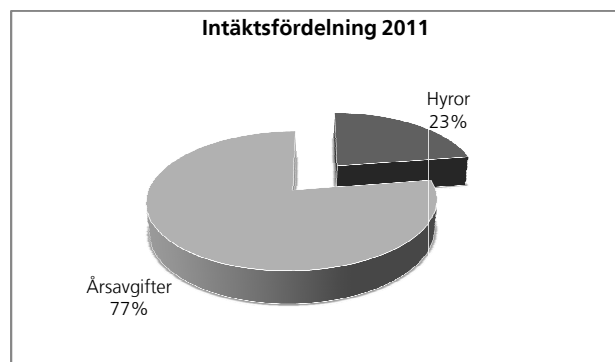
Övrig information

Berguddsbladet liksom annan information distribueras numera till flertalet medlemmar via e-post. Hemsida. Då SBC har inlett ett arbete med att förbättra möjligheterna till en dynamisk hemsida inväntar vi det resultatet innan mer energi läggs på att skapa något eget.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5274 kvm bostäder och 1214 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	583	583	583	590
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 741	1 735	1 720	1 703
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 241	9 336	9 430	9 538
Elkostnad/kvm totalyta	106	115	82	13
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	1	53
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	25	22	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	256	165	213	404

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 702
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	5 283 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	5 353 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **5 353 629**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 968 260	3 965 512
Övriga rörelseintäkter		484	8 131
		3 968 744	3 973 643
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-22 163	-135 152
Reparationer		-262 906	-341 621
Periodiskt underhåll		-70 931	-143 010
Taxebundna kostnader		-908 611	-973 511
Övriga driftskostnader		-228 871	-260 047
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-128 400	-126 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 375	-155 603
Personalkostnader		-59 100	-71 328
Avskrivningar		-237 359	-237 359
		-2 057 715	-2 444 531
RÖRELSERESULTAT		1 911 028	1 529 112
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 103	2 940
Räntekostnader		-1 660 429	-1 069 807
		-1 656 326	-1 066 867
ÅRETS RESULTAT		254 702	462 245

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 63 941 248	64 178 607
Pågående byggnation	Not 4 0	57 500
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	63 941 248	64 236 107
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 944 748	64 239 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	205 699	207 199
Övriga fordringar	16 783	8 663
Förutbetalda kostnader	Not 6 109 030	108 386
	331 512	324 248
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	541	6 017
SBC klientmedel i SHB	1 211 776	1 237 163
	1 212 317	1 243 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 543 829	1 567 428
SUMMA TILLGÅNGAR	65 488 576	65 807 034

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 298 354	4 256 964
		10 927 354	10 885 964
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 098 927	4 678 072
Årets resultat		254 702	462 245
		5 353 629	5 140 317
SUMMA EGET KAPITAL		16 280 983	16 026 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	48 240 036	48 742 387
		48 240 036	48 742 387
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	498 608	494 865
Leverantörsskulder		56 208	132 072
Upplupna kostnader	Not 10	175 252	173 325
Förutbetalda avgifter och hyror		237 489	238 104
		967 557	1 038 366
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 488 576	65 807 034
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	61 394 000	61 394 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,2%	0,2%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%	2,5-5%
Värmeanläggning	30 år	30 år
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 072 636	3 072 636
Hysesintäkter	895 624	892 876
	3 968 260	3 965 512

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	10 859
Fastighetsskötsel gård beställ	8 357	389
Snöröjning/sandning	6 742	34 513
Sotning	0	10 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 750
Gemensamma utrymmen	0	278
Gård	4 191	6 985
Serviceavtal	0	20 808
Förbrukningsmateriel	2 873	2 070
	22 163	135 152

	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	33 735	48 651
Hyseslägenheter	7 713	18 035
Brf Lägenheter	0	6 000
Lokaler	0	2 213
Förskola	2 913	0
Gemensamma utrymmen	4 056	0
Tvättstuga	986	2 763
Sophantering/återvinning	0	18 369
Entré/trapphus	0	46 000
Lås	8 440	5 379
VVS	23 042	29 377
Värmeanläggning/undercentral	10 230	4 170
Ventilation	3 648	23 564
Elinstallationer	26 706	28 373
Tak	30 000	29 251
Balkonger/altaner	0	15 890
Mark/gård/utemiljö	3 696	21 619
Vattenskada	107 741	41 967
	262 906	341 621
Periodiskt underhåll		
Tak	70 931	0
Balkonger/altaner	0	143 010
	70 931	143 010
Taxebundna kostnader		
El	690 821	745 967
Vatten	148 545	159 314
Sophämtning/renhållning	64 995	56 768
Grovsopor	4 250	11 462
	908 611	973 511
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 091	99 267
Samfällighetsavgift	160 780	160 780
	228 871	260 047
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 400	126 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 200	0
Revisionsarvode extern revisor	18 000	20 550
Föreningskostnader	4 219	16 953
Styrelseomkostnader	7 553	898
Fritids och Trivselkostnader	2 491	0
Förvaltningsarvode	86 208	84 509
Förvaltningsarvoden övriga	3 913	21 550
Administration	8 426	5 753
Konsultarvode	975	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	5 390
	139 375	155 603
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		

	2011	2010
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 313	39 000
Löner	10 395	15 396
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	185
Sociala kostnader	13 393	16 747
	59 100	71 328
Avskrivningar		
Byggnad	122 884	122 884
Förbättringar	114 475	114 475
	237 359	237 359
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 057 715	2 444 531
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 359 096	67 359 096
Utgående anskaffningsvärde	67 359 096	67 359 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 180 489	-2 943 130
Årets avskrivningar enligt plan	-237 359	-237 359
Utgående avskrivning enligt plan	-3 417 848	-3 180 489
Planenligt restvärde vid årets slut	63 941 248	64 178 607
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 614 000	40 614 000
Taxeringsvärde mark	14 814 000	14 814 000
	55 428 000	55 428 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	5 028 000	5 028 000
	55 428 000	55 428 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	57 500
	0	57 500

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 240	114 240
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	114 240	114 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-114 240	-114 240
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 240	-114 240
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkringspremie	28 640	27 996
Samfällighetsavgift	80 390	80 390
	109 030	108 386

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 629 000	0	0	6 629 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 298 354	41 390	0	4 256 964
Summa bundet eget kapital	10 927 354	41 390	0	10 885 964
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 098 927	-41 390	462 245	4 678 072
Årets resultat	254 702	254 702	-462 245	462 245
Summa fritt eget kapital	5 353 629	213 312	0	5 140 317
Summa eget kapital	16 280 983	254 702	0	16 026 281

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	4 256 964	4 072 564
Reservering enligt stadgar	184 400	184 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 010	0
Vid årets slut	4 298 354	4 256 964

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,520 %	6 123 551	6 186 195	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	3 660 733	3 698 185	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	8 935 814	9 027 230	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	7 430 967	7 506 987	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	9 244 704	9 339 280	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	9 775 000	9 875 000	2012-03-15
Stadshypotek AB	4,520 %	3 567 875	3 604 375	2012-03-15
Summa skulder till kreditinstitut		48 738 644	49 237 252	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-498 608	-494 865	
		48 240 036	48 742 387	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 245 604 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	65 960	119 322
Extern revisor	17 500	16 875
Ränta	91 792	36 874
Sophämtning	0	254
	<hr/> 175 252	<hr/> 173 325

SALTSJÖBADEN den / 2012

Odd Johan Lindqvist
Ledamot

Teemu Tapani Olki
Ledamot

Anna Fredrika Petersson
Ledamot

Folke Håkan Thunberg
Ledamot

Anna Maria Cornelia Weibull
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Ralf Toresson
Extern revisor