

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2012-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bergudden. Föreningens andel är 60 %. 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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen värme via radiatorer och bergvärmeproducerad luftvärme.

Byggnadsår och ytor

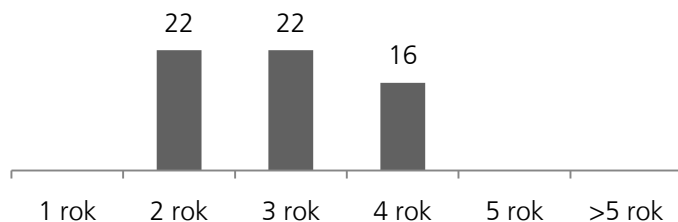
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 488 kvadratmeter, varav 5 274 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 214 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	440 kvm	3 år t o m 140930

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 2012 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av energicentral	2012 - 2013	Automatisering av regler och styr
Omläggning av papp/rep av tak	2011	
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Renovering av dusch och bastu	2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
Anslutit fiberkabel	2010 - 2011	Telias egendom
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
OVK	2010	Obligatorisk 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 4 överlåtits under året.

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

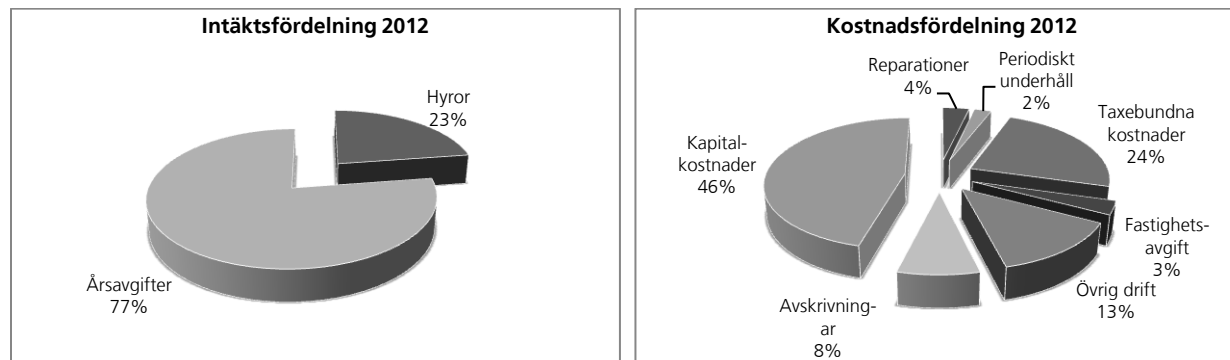
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Slutförandet av ombyggnaden av energicentralen.

Föreningens ekonomi

Den tidigare policyn med rörliga räntor på lånen ändrades och merparten av lånet är bundna med fasta räntor i olika långa perioder.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 274 kvm bostäder och 1 214 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 752	1 741	1 735	1 720
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 194	9 241	9 336	9 430
Elkostnad/kvm totalyta	108	106	115	82
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	1
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	25	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	281	256	165	213

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	14 237
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 353 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 400
summa balanserat resultat	5 183 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	90 715
att i ny räkning överförs	5 274 181

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 973 018	3 968 260
Övriga rörelseintäkter		330	484
		3 973 348	3 968 744
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-74 904	-22 163
Reparationer		-142 571	-262 906
Periodiskt underhåll		-90 715	-70 931
Taxebundna kostnader		-931 261	-908 611
Övriga driftskostnader		-242 047	-228 871
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-132 180	-128 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 943	-139 375
Personalkostnader		-77 238	-59 100
Avskrivningar		-313 006	-237 359
		-2 139 864	-2 057 715
RÖRELSERESULTAT		1 833 484	1 911 028
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 663	4 103
Räntekostnader		-1 824 910	-1 660 429
		-1 819 247	-1 656 326
ÅRETS RESULTAT		14 237	254 702

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	63 628 242	63 941 248
Pågående byggnation Not 4	48 596	0
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	63 676 838	63 941 248
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 680 338	63 944 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	92 319	205 699
Övriga fordringar	4 436	16 783
Förutbetalda kostnader Not 6	115 122	109 030
	211 877	331 512
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 385	541
SBC klientmedel i SHB	1 646 380	1 211 776
	1 647 765	1 212 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 859 642	1 543 829
SUMMA TILLGÅNGAR	65 539 980	65 488 576

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	4 482 754	4 298 354
		11 111 754	10 927 354
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 169 229	5 098 927
Årets resultat		14 237	254 702
		5 183 466	5 353 629
SUMMA EGET KAPITAL		16 295 220	16 280 983
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	48 189 340	48 240 036
		48 189 340	48 240 036
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	300 000	498 608
Leverantörsskulder		311 572	56 208
Upplupna kostnader	Not 10	220 278	175 252
Förutbetalda avgifter och hyror		223 570	237 489
		1 055 420	967 557
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 539 980	65 488 576
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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,2%	0,2%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%	2,5-5%
Värmeanläggning	30 år	30 år

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 072 534	3 072 636
Hysesintäkter	900 484	895 624
	3 973 018	3 968 260

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	0	8 357
Snöröjning/sandning	20 188	6 742
OVK Obl. Ventilationskontroll	11 425	0
Gård	6 869	4 191
Serviceavtal	25 122	0
Förbrukningsmateriel	11 300	2 873
	74 904	22 163

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	33 735
Hyseslägenheter	0	7 713
Lokaler	2 489	0
Förskola	3 789	2 913
Gemensamma utrymmen	12 333	4 056
Tvättstuga	3 664	986
Lås	1 093	8 440
VVS	17 381	23 042
Värmeanläggning/undercentral	2 074	10 230
Ventilation	58 617	3 648
Elinstallationer	0	26 706
Tak	0	30 000
Mark/gård/utemiljö	7 588	3 696
Vattenskada	33 543	107 741
	142 571	262 906

Not 2, fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Ventilation	90 715	0
Tak	0	70 931
	90 715	70 931
Taxebundna kostnader		
El	703 438	690 821
Vatten	165 897	148 545
Sophämtning/renhållning	56 113	64 995
Grovsopor	5 813	4 250
	931 261	908 611
Övriga driftskostnader		
Försäkring	77 267	68 091
Självrisk	4 000	0
Samfällighetsavgift	160 780	160 780
	242 047	228 871
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 180	128 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	2 200
Inkassering avgift/hyra	900	0
Revisionsarvode extern revisor	17 575	18 000
Föreningskostnader	424	4 219
Styrelseomkostnader	2 270	7 553
Fritids och Trivselkostnader	4 857	2 491
Förvaltningsarvode	89 994	86 208
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	3 913
Administration	7 021	8 426
Konsultarvode	2 000	975
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	5 390
	135 943	139 375
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 500	35 313
Löner	8 794	10 395
Sociala kostnader	17 944	13 393
	77 238	59 100
Avskrivningar		
Byggnad	122 884	122 884
Förbättringar	190 122	114 475
	313 006	237 359
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 139 864	2 057 715

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
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	-3 417 848	-3 180 489
Årets avskrivningar enligt plan	-313 006	-237 359
Utgående avskrivning enligt plan	-3 730 854	-3 417 848
Planenligt restvärde vid årets slut	63 628 242	63 941 248
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	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	48 596	0
	48 596	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkringspremie	34 732	28 640
Samfällighetsavgift	80 390	80 390
	115 122	109 030

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	4 482 754	184 400	0	4 298 354
Summa bundet eget kapital	11 111 754	184 400	0	10 927 354
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 169 229	-184 400	254 702	5 098 927
Årets resultat	14 237	14 237	-254 702	254 702
Summa fritt eget kapital	5 183 466	-170 163	0	5 353 629
Summa eget kapital	16 295 220	14 237	0	16 280 983

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	4 298 354	4 256 964
Reservering enligt stadgar	184 400	184 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-143 010
Vid årets slut	4 482 754	4 298 354

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,468 %	6 092 229	6 123 551	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,790 %	3 642 007	3 660 733	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,210 %	8 890 106	8 935 814	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,210 %	7 392 957	7 430 967	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,640 %	9 197 416	9 244 704	2016-06-01
Stadshypotek AB	3,640 %	9 725 000	9 775 000	2016-06-01
Stadshypotek AB	2,468 %	3 549 625	3 567 875	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		48 489 340	48 738 644	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-498 608	
		48 189 340	48 240 036	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 589 340 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	95 991	65 960
Extern revisor	17 700	17 500
Ränta	63 228	91 792
Sophämtning	275	0
Serviceavtal	3 658	0
Styrelsearvode	30 000	0
Sociala avgifter	9 426	0
	<hr/> 220 278	<hr/> 175 252

SALTSJÖBADEN den / 2013

Jens Andersson
Ledamot

Stefan Bonn
Ledamot

Odd Lindqvist
Ordförande

Anna Petersson
Ledamot

Håkan Thunberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ralf Toresson
Extern revisor