

Årsredovisning

för

Brf Bergsparken

769611-5265

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Bergsparken, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2006.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 15 oktober 2004.

Föreningen hade vid årsskiftet 144 (147) medlemmar, antal överlåtelser under året var 5.

Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 19 december 2007 tomträtten till fastigheten Isdansan 1 i Stockholms kommun.

Avgälden är oförändrad i 10 år t o m 2017.

Föreningens fastighet består av tre flerfamiljshus med totalt 86 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 7 393 kvm.

På fastigheten finns också 34 st garageplatser, 10 bilplatser i carport samt 45 markplatser.

Bostadsfördelning:

28 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

31 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Ekonomisk förvaltning sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötseln i föreningen handhas av Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för starkström, svagström, vattenledning. Fastigheten har också två belastande servitut angående rätten att anlägga, nyttja och underhålla gång- och cykelväg samt rätt att nyttja väg för service och underhållsfordon till tunnelbanan.

Arvoden

Stämman beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall motsvara Stockholms kommuns sammanträdesersättning. Ersättning under 2012 är 500 kronor per sammanträde. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage. Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamheten under året

Under året har bland annat följande skett:

- Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med Åkerlunds fastighetsförvaltning AB.
- Nytt avtal rörande städ av allmänna ytor har tecknats med NFS städ.
- Avtal rörande skötsel av utemiljö har tecknats med JE-Mark.
- Avtal rörande service för hissar har tecknats med Kone.
- Nya tjänstefördelare för TV/tele/bredband installerades och IT-skåpen fick med anledning av detta ny inredning.
- Nytt 3-årigt avtal med OwnIT tecknades för inkommande fiber.
- Styrelsens sammansättning ändras till nuvarande modell med 3-7 ledamöter samt 2-4 suppleanter enligt Årsstämmans beslut.
- Samtliga avtal för garage, Carport samt Parkeringsplatser har reviderats och utlämning av "fjärrsändarna" sköts numera av Låstjänst.
- Nya askoppar har sats upp vid samtliga huvudentréer samt vid grillplatsen.
- Installation av nya porttelefoner har genomförts.
- En gångväg anlades från hus 2 genom skogspartiet ut mot Personnevägen.
- Plattor anlades utanför styrelserummet.
- Tvättstugan har försetts med rörelserelä för belysningen.
- Avfallkvarnar installerades hos ett 20-tal medlemmar.
- Bergsparkens dag genomfördes vid 2 tillfällen med korvgrillning samt möjlighet att gemensamt köra avfall till "tippen".
- Uppföljning av NCCs garantiåtaganden har påbörjats enligt nedan:
 - Samtliga i garantibesiktigningsprotokoll noterade brister och skador i lägenheterna (kakel, målning, tapeter, golv etc.) är åtgärdade
 - Infästningar i tak av inglasning på terrasslägenheterna är åtgärdade
 - Borttagning av runda ringar som uppstår på fönster vid fuktigväderlek är genomfört
 - Alla de c:a 100 toalettstolar där bristfällig spolningsfunktion noterats är bytta
 - Jord påfyllt och gräs nysått på gräsmatta vid hus 3 från parkering ner mot gångväg
 - Jord påfyllt och gräs nysått på gräsmatta framför hus 1
 - Avrinningsplattor vänster om garageinfart upplyfta och justerade, så avrinning sker utåt
 - Avrinningsplattor i anslutning till stuprör vid cykelstall hus 1 anlagda
 - Trappa från parkering mot hus 2 demonterad och korrekt återmonterad
 - Läcksökning med spårämne genomförd på misstänkta ställen i garage
 - Hcp-ramp i garage bortbilad och ersatt av temporär trätrappa och trall

- Injektering av tätningsmassa genomförd i anslutning till läckande formstag i garageväggar
- Blottläggning och ytterligare läcksökning uppstartad vid hörn till hus 2
- Läcksökning och inspektion genomförd på ett 10-tal fönster
- Byte av dörrautomatik till samtliga huvudentréer beställda

Verksamhet under kommande året

Kommande verksamhetsår ska bl.a. följande göras:

Uppföljning av NCCs garantiåtaganden kommer fullföljas.

- Hemsidan skall "snyggas till" och bli vår primära informationskanal.
- Styrelsen kommer att arbeta ut en framtidsvision för föreningen med målet att: "Vara den mest attraktiva föreningen i södra Stockholm".
- Fortsatt samarbete med kommunen för att få till en bättre dosering av gångvägen ned från åsen, en eventuell breddning av utfarten mot Personnevägen, hastighetssänkning på Personnevägen samt gallring i skogspartiet mot Personnevägen.
- Eventuellt fortsätta den nyanlagda gångvägen mellan hus 2 och Personnevägen.
- Utarbeta en ny "boendepärm" med allt relevant innehåll för medlemmarna rörande föreningen, fastigheten samt allmänna regler och dylikt.
- Inleda samarbeten (benchmarking) med andra föreningar i området.
- Fortsätta arbetet med förbättrad säkerhet vid in och utpassering i våra fastigheter med "duttlös" även i garage samt soprum och eventuellt tvättstuga

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2012 haft följande sammansättning:

Ledamöter Jens Pörkenäs
 Sture Lagerlund
 Jimmy Averbo
 Håkan Staf
 Anna Karlsson (Lämnade sitt uppdrag under perioden)
 Siv Sagerberg
 Lars Kjellin

Suppleanter Elin Andersson
 Carlo Janus
 Fredrik Boegård
 Sami Hilmgård

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 16 st protokollförda sammanträden. Under 2012 har styrelsen hanterat 1899 mail inklusive intern mailväxling.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande John Thorsson
Carl Åstrand
Katarina Palm

Revisorer

Niklas Jonsson från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är huvudansvarig.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 509 326
årets vinst	400 038
	1 909 364
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	147 680
i ny räkning överförs	1 761 684
	1 909 364

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 731 612	4 731 612
Hysesintäkter		553 050	522 600
Övriga rörelseintäkter	1	320 435	324 896
Summa nettoomsättning		5 605 097	5 579 108
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-172 212	-85 864
Driftskostnader	3	-3 061 265	-3 062 152
Administrationskostnader	4	-220 988	-232 804
Personalkostnader	5	-77 670	-68 357
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-25 605	-24 770
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 557 740	-3 473 947
Avskrivning byggnad		-122 359	-116 925
Avskrivningar övrigt		-104 315	-89 091
Summa avskrivningar		-226 674	-206 016
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 820 683	1 899 145
Ränteintäkter		3 489	5 485
Räntekostnader		-1 421 866	-1 232 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 268	-1 190
Summa kapitalnetto		-1 420 645	-1 228 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		400 038	670 753
ÅRETS RESULTAT		400 038	670 753

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	302 413 983	302 536 342
Fastighetsförbättringar	7	198 651	163 745
Markanläggning	8	1 214 723	1 282 208
Inventarier och maskiner	9	0	10 236
Summa materiella anläggningstillgångar		303 827 357	303 992 531
Summa anläggningstillgångar		303 827 357	303 992 531
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 124
Övriga fordringar		0	24 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	328 573	304 526
Avräkningskonto förvaltare		1 636 756	1 490 065
Summa kortfristiga fordringar		1 965 329	1 820 618
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		375	375
Summa kassa och bank		375	375
Summa omsättningstillgångar		1 965 704	1 820 993
SUMMA TILLGÅNGAR		305 793 061	305 813 524

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		180 470 694	180 470 694
Upplåtelseavgift		77 344 306	77 344 306
Föreningens fond för yttre underhåll		320 297	172 437
Summa bundet eget kapital		258 135 297	257 987 437
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 509 326	986 432
Årets resultat		400 038	670 753
Summa fritt eget kapital		1 909 364	1 657 185
Summa eget kapital		260 044 661	259 644 622
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		44 831 250	44 876 250
Summa långfristiga skulder		44 831 250	44 876 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		45 000	45 000
Leverantörsskulder		149 707	373 739
Skatteskulder		49 831	49 540
Övriga skulder		41 168	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	631 444	785 373
Summa kortfristiga skulder		917 150	1 292 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 793 061	305 813 524
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan, som påbörjades år 2010. Restvärde på tomten har beräknats till 79 300 000 kr. Detta värde ingår ej i avskrivningsunderlaget.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier och maskiner 5 år

Fastighetsförbättringar 10 år

Markanläggning 20 år

Noter

1 Övriga intäkter

	2012	2011
Elavgifter	305 240	317 845
Intäkt gästlägenhet	7 200	7 050
Övriga intäkter	7 995	0
	320 435	324 895

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Löpande reparationer	69 055	77 304
Trädgårdskostnader	33 667	3 334
Hiss	57 802	5 226
Rep av huskropp utvändigt	11 688	0
	172 212	85 864

3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighet- och trädgårdsskötsel	112 341	85 498
Snöröjning/sandning	40 000	78 676
El	570 960	642 407
Uppvärmning	631 885	767 599
Vatten	113 420	64 168
Sophämtning	62 124	65 898
Fastighetsförsäkring	42 635	39 376
Tomträttsavgäld	955 578	955 578
IP-TV och bredband	208 655	206 823
Lokalhyra	0	1 485
Förbrukningsinvent./material	168 915	84 262
Städning Entreprenad	110 862	57 882
Hiss serviceavtal	42 327	0
Övriga serviceavtal	1 562	12 500
	3 061 264	3 062 152

4 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	2 369	1 725
Telefon och porto	8 456	7 467
IT-kostnader	2 246	2 199
Arvode förvaltning	97 376	92 250
Övriga främmande tjänster	65 063	92 738
Föreningsavgifter	2 600	1 600
Revisionsarvode	31 375	15 000
Övriga administrationskostnader	11 504	19 825
	220 989	232 804

5 Arvode och personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvode	60 000	52 500
Sociala kostn arvode	15 661	15 857
Telefonersättning	2 009	0
	77 670	68 357

6 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader inkl. tomträtt		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	302 765 000	302 765 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	302 765 000	302 765 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-228 658	-111 733
Årets avskrivningar	-122 359	-116 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 017	-228 658
Bokfört värde byggnader inkl. tomträtt	302 413 983	302 536 342
Taxeringsvärden byggnader	104 477 000	104 477 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	140 477 000	140 477 000

7 Fastighetsförbättring

Inköp av porttelefon 2012 och Passersystem 2011.

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 939	0
Inköp	61 500	181 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 439	181 939
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 194	0
Årets avskrivningar	-26 594	-18 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 788	-18 194
Utgående balans	198 651	163 745

8 Markanläggning

Parkeringar samt trapp mot gångbanan byggdes 2011.

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 349 693	0
Inköp	0	1 349 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 349 693	1 349 693
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 485	0
Årets avskrivningar	-67 485	-67 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 970	-67 485
Utgående balans	1 214 723	1 282 208

9 Inventarier och maskiner

Två gräsklippare inköpta 2010.
Såldes 2012

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	17 060	17 060
Försäljningar/utrangeringar	-17 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	17 060
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 824	-3 412
Försäljningar/utrangeringar	9 824	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 000	-3 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-6 824
Utgående redovisat värde	0	10 236

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	10 965	14 195
Bredband	51 857	51 437
Tomträttsavgäld	238 894	238 894
UBC	22 469	0
Låstjänst	4 688	0
	328 873	304 526

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 470 694	77 344 306	172 437	986 432	670 753
Disposition av föregående års resultat:			147 860	522 894	-670 753
Årets resultat					400 038
Belopp vid årets utgång	180 470 694	77 344 306	320 297	1 509 326	400 038

12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Nordea, ffd 13-01-30, rörlig	11 250 000	11 250 000
Nordea, ffd 13-03-30, 3,20%	11 250 000	11 250 000
Nordea, ffd 13-03-31, 3,74%	11 250 000	11 250 000
Nordea, ffd 13-01-30, rörlig	11 126 250	11 171 250
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-45 000	-45 000
	44 831 250	44 876 250

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Elkostnader	48 076	49 211
Värmekostnader	130 245	118 091
Vattenkostnader	0	8 163
Städkostnader (kerdit)	-2 044	0
Upplupna utgiftsräntor	109 242	107 664
Upplupna styrelsearvoden	6 000	0
Ber arvode för revision extern	15 875	10 625
Förutb hyror/avgifter, ej moms	324 050	491 618
	631 444	785 372

Stockholm den / 2013

Jens Pörkenäs
Ledamot

Sture Lagerblad
Ledamot

Håkan Staf
Ledamot

Jimmy Averbo
Ledamot

Siv Sagerberg
Ledamot

Lars Kjellin
Ledarmot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Godkänd revisor