

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Berget 12

769606-1758

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

TR E

BRF BERGET 12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Fram till den ordinarie föreningsstämman i juni utgjordes styrelsen av:

Andreas Keinil	Ledamot, Ordförande
Ann-Charlotte Sjöqvist	Ledamot, Kassör
Ernst Brodin	Ledamot
Peter Backlund	Ledamot
Hans Larsson-Kapp	Ledamot
Pernilla Karlsson	Ledamot
Tom Rafstedt	Ledamot

Carin Gillberg	Suppleant
Sebastian Eriksson	Suppleant
Peter Johnsson	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma i juni valdes följande styrelse:

Andreas Keinil	Ledamot, Ordförande
Ann-Charlotte Sjöqvist	Ledamot, Kassör
Ernst Brodin	Ledamot
Peter Backlund	Ledamot
Hans Larsson-Kapp	Ledamot
Tom Rafstedt	Ledamot
Peter Johnsson	Ledamot

Jakob Ladenstedt	Suppleant
Charlotte Lundquist	Suppleant
Johan Lönnquist	Suppleant

Förändringar hösten 2009 gör att föreningen per 31 dec 2009 har följande styrelse:

Peter Johnsson	Ledamot, Ordförande
Johan Lönnqvist	Suppleant, Kassör
Ernst Brodin	Ledamot
Hans Larsson-Kapp	Ledamot
Tom Rafstedt	Ledamot

Jakob Ladenstedt	Suppleant
Charlotte Lundquist	Suppleant

Olof Lönn	Adjungerad
-----------	------------

Samtliga ledamöter och suppleanter valdes vid stämman 2009 på ett år och avgår därmed vid ordinarie föreningsstämma 2010.

W

91. E B 11

Föreningens firma tecknas av samtliga styrelseledamöter i förening, eller alternativt av Ordförande eller Kassör i förening med ytterligare en ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Liselotte Herrlander med Leif Broberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bo Bergman (sammankallande), Sebastian Eriksson (har lämnat föreningen) och Natalie Petryk.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2009-06-11.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Berget 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Dalagatan 6, 6A, 6B samt Kammakargatan 70, 70C och 72.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 77 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 4 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt. En hyreslägenhet har under året omvandlats till bostadsrätt och sålts för föreningens räkning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Föreningen är en s.k. oäkta bostadsrättsförening på grund av en stor andel lokaler i fastigheten. Den lokal som numera hyrs av Charmant var outhyrd första kvartalet och hyresbefriad andra kvartalet. HP och Meason flyttade i höstas och de lokalerna är för närvarande outhyrda. Årsavgifter från medlemmar svarade för 27% av intäkterna och hyror (lokaler och lägenheter) för 72% under 2009.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	5641	5477	5697	5548	3721
Rörelseresultat	+1201	-1259	-164	-433	-1292
Res. efter fin. poster	-833	-4469	-3075	-2666	-2608
Balansomslutning	167 504	167 574	169 392	159 364	161 360
Fond för yttre underhåll	635	317	0	0	0
Avskrivningar	850	840	1250	1250	

TR
2
EP

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2007	Omläggning tak
2006-07	Stambyte el, vatten och avlopp

Exempel på frågor som styrelsen arbetat med under året

- Genom Föreningens juridiska ombud, advokat Susanne Falk, Landahl Advokatbyrå, har fortsatta förhandlingar förts med Ahlin Plåt AB:s ombud för att få ersättning för de skador Föreningen anser att företaget orsakade på hösten 2007 i samband med arbeten med fastighetens kungsbalkonger. Dessa förhandlingar pågår fortfarande. Kostnaderna för vårt juridiska ombud täcks till största delen av Föreningens försäkring.
- Styrelsen utreder om det är möjligt att bli äkta förening. Utredningen pågår och handlingsplanen är ej fastställd. Ett viktigt steg är besked om ny fastighetstaxering baserat på de stora investeringar som gjordes vid stambytet och omläggning av tak. Efter taxeringsbesked kommer föreningen kunna bedöma hur mycket lokaler som måste ombildas till bostadsrätter för att föreningen ska klassas som äkta.
- En arkitekt har anlåtats för att rita på nya entréer och ge förslag på hur lokaler kan omvandlas till lägenheter.
- Vi har bytt fastighetsskötare till Woxberg Fastighetsservice fr.o.m. 1 jan 2010.
- Vi har bytt ekonomisk förvaltare till SBC fr.o.m. 1 jan 2010.

Förslag till resultatdisposition.

Årets förlust	-833 183
Balanserat resultat	<u>-13 451 872</u>
	-14 285 055
Styrelsen föreslår	
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	<u>- 317 400</u>
Balanseras i ny räkning	-14 602 455

MEP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	5 640 902	5 476 573
		<u>5 640 902</u>	<u>5 476 573</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-3 589 478	-5 895 820
Avskrivningar		<u>-850 448</u>	<u>-840 043</u>
Rörelseresultat		1 200 976	-1 259 290
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella poster	3	-	167 587
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 678	80 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-2 054 837</u>	<u>-3 457 600</u>
Resultat före skatt		-833 183	-4 468 718
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-833 183	-4 468 719

TR 12/15

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	161 631 777	162 451 590
Maskiner och inventarier	7	74 112	45 157
		<u>161 705 889</u>	<u>162 496 747</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 705 889</u>	<u>162 496 747</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 685	3 592
Övriga fordringar	8	359 458	1 206 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 380	51 839
		<u>464 523</u>	<u>1 262 324</u>
Kassa och bank	10	5 333 557	3 815 302
Summa omsättningstillgångar		<u>5 798 080</u>	<u>5 077 626</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>167 503 969</u>	<u>167 574 373</u>

W

EP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 313 212	85 647 211
Upplåtelseavgifter		10 693 906	9 799 907
Fond för yttre underhåll		634 800	317 400
		<u>97 641 918</u>	<u>95 764 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 451 872	-8 665 753
Årets resultat		-833 183	-4 468 719
		<u>-14 285 055</u>	<u>-13 134 472</u>
Summa eget kapital		<u>83 356 863</u>	<u>82 630 046</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	83 500 000	83 000 000
		<u>83 500 000</u>	<u>83 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		184 911	501 895
Skatteskulder		41 645	38 636
Övriga skulder	13	3 750	71 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	416 800	1 332 468
		<u>647 106</u>	<u>1 944 327</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>167 503 969</u>	<u>167 574 373</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		83 500 000	83 500 000
Summa		<u>83 500 000</u>	<u>83 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TR 2011

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Styrelsen har gjort en ny bedömning av nyttjandeperioden för föreningens ombyggnationer för att bättre återspegla den ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,0
-Ombyggnad	1,0
-Inventarier	20,0

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden har hittills inte tillämpats. Avsättning till och uttag ur fonden kommer från och med 2007 års bokslut att göras i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag vilket innebär att inkomstskatten beräknas på resultatet. Enligt senaste inkomstdeklarationen har föreningen ett sparad underskottsavdrag som uppgår till 5 836 028 kr. Underskottsavdraget kan utnyttjas vid kommande års taxering.

h

11 E/B
20

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter	1 545 671	1 111 815
Hyror	4 077 449	4 345 095
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 822	19 663
Övriga rörelseintäkter	4 960	-
Summa	5 640 902	5 476 573

Not 2 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	218 683	161 586
Reparationer	622 874	2 785 124
El	420 000	383 841
Uppvärmning	722 148	744 370
Vatten	97 048	72 173
Sophämtning	128 245	133 442
Försäkringspremier	87 295	84 680
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	511 032	505 200
Övriga fastighetskostnader	13 148	86 159
Garagekostnader	250 745	174 700
Kabel TV och IT-kostnader	30 672	20 818
Styrelsearvoden	65 000	48 500
Sociala avgifter	20 423	15 098
Revisionsarvoden	21 138	24 966
Förvaltningsarvode	120 369	114 030
Juridiska arvoden	113 513	173 620
Övriga arvoden	41 185	339 062
Övr externa tjänster	98 783	18 087
Övriga driftskostnader	7 177	10 364
Summa	3 589 478	5 895 820

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Resultat från finansiella poster

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Värdereglering värdepapper	0	-166 673
Utdelning värdepapper	0	-974
	0	-167 587

TR
H. EP

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter	20 678	79 531
Räntebidrag	-	237
Ränteintäkter skattefria	-	817
Summa	20 678	80 585

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	2 043 320	3 446 576
Räntekostnader skattekontot	430	-
Dröjsmålsränta leverantörsskulder	112	8 513
Övriga finansiella dröjsmålskostnader	10 975	2 511
Summa	2 054 837	3 457 600

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 479 891	62 479 891
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	20 257 920	20 257 920
	82 737 811	82 737 811
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
- Byggnad	-4 373 593	-3 748 794
- Årets avskrivningar	-624 799	-624 799
	-4 998 392	-4 373 593
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
- Ombyggnad	-607 737	-405 158
- Årets avskrivningar	-202 579	-202 579
	-810 316	-607 737
Mark	84 695 109	84 695 109
Pågående arbeten (Stambyte, Tak-/Elbyte)	7 565	-
Bokfört värde vid årets slut	161 631 777	162 451 590
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	52 000 000
Mark	53 800 000	53 800 000
	105 800 000	105 800 000
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	40 800 000	40 800 000
	105 800 000	105 800 000

9/12 10

Not 7 Maskiner och inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 325	19 354
Nyanskaffning under året	52 025	43 971
	<u>115 350</u>	<u>63 325</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 168	-5 503
Årets avskrivningar	-23 070	-12 665
	<u>-41 238</u>	<u>-18 168</u>
Bokfört värde inventarier	74 112	45 157

Not 8 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekotot	31 479	0
Avräkning skatter, avgifter och moms	17 011	94 314
Övriga kortfristiga fordringar	0	227 198
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	310 968	885 381
	<u>359 458</u>	<u>1 206 893</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Föräkringspremie	29 618	28 060
Vatten	-	17 437
Kabel TV och it-kostnader	4 762	5 474
Avtal hisservice	-	868
	<u>34 380</u>	<u>51 839</u>

Not 10 Kassa och bank

	2009-12-31	2008-12-31
PG	724	724
Bank	5 332 833	3 814 578
	<u>5 333 557</u>	<u>3 815 302</u>

g
m
18

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 647 211	9 799 907	317 400	-8 665 753	-4 468 719
Årets förändring	666 001	893 999			
Disposition enligt stämmobeslut			317 400	-4 786 119	4 468 719
Årets resultat					-833 183
Belopp vid årets utgång	86 313 212	10 693 906	634 800	-13 451 872	-833 183
			97 641 918	-14 285 055	

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Skuldbelopp 2008-12-31
Swedbank	Rörligt	1,63%	19 500 000	19 500 000
Swedbank	Rörligt	1,74%	19 500 000	19 500 000
Swedbank	2011-02-10	3,460%	19 500 000	19 500 000
Swedbank	Rörligt	1,45%	19 500 000	19 500 000
Swedbank	Rörligt	1,415%	5 000 000	5 000 000
Swedbank	Rörligt	1,375%	500 000	-
			83 500 000	83 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Momsskuld	0	54 356
Källskatt	3 750	0
Felbetalning annan förening, reglerad 2009	0	16 972
	3 750	71 328

W

SEP 10

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Sociala kostnader	3 928	-
Räntor	278 073	626 167
Förutbetalda hyror och avgifter	-	333 130
Pant- och överlåtelseavgifter	-	15 375
Reparationer	2 354	19 681
Fjärrvärme	26 719	93 926
Städning	7 492	-
El	35 137	62 513
Snöröjning	4 105	-
Sopor	4 000	7 117
Garage	-	61 683
Revisionsarvode	-	42 831
Juridiskt arvode	-	69 956
Konsultarvoden	54 992	-
Utlägg och diverse	-	89
	416 800	1 332 468

Underskrifter


Stockholm 2010 - -

Johan Lönnquist



Ernst Brodin

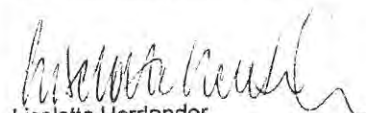
Peter Johansson



Tom Rafstedt

Hans Larsson-Kapp

Min revisionsberättelse har lämnats 2010 - 04-10



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berget 12
Organisationsnummer 769606-1758

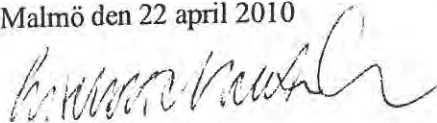
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Berget 12 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22 april 2010



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor