

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

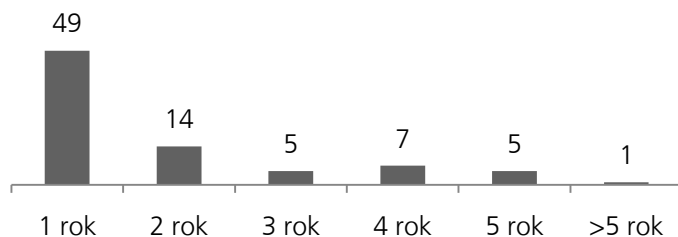
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9678 kvadratmeter, varav 4235 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5443 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor (2001)	226 kvm	2012-12-31
Garage (2003)	1 295 kvm	2011-09-30
Kontor(2006)	159 kvm	2011-12-31
Lager och Showroom (2010)	1 030 kvm	2012-03-31
Garage (2015)	1 080 kvm	2011-09-30
Dagverksamhet (2012)	355 kvm	2015-09-30
Kontor (2009)	98 kvm	2013-11-14
Kontor (2016)	182 kvm	2013-12-31
Lager(2017)	173 kvm	2011-12-31
Kontor (2007)	133 kvm	2013-06-30
Nodrum	10 kvm	2036-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya fönster mot Dalagatan	2010 - 2010	Visst måleriarbete återstår görs 2011
Uppgradering och driftsättning av takvärme	2010 - 2010	Klart
Tvättstugan stegvis byte av maskiner	2008 - 2010	
Omläggning av tak	2007 - 2007	Klart
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Klart gjordes inom ramen för stambytet
Stamrenovering	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Elsystem byte i hela fastigheten	2006 - 2007	Klart slutbesiktigat 2010
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Konvertering av 2 komersiella lokaler till lägenheter	2010-2011	pågår
Fibernätverk	2011	Beställt
Genomgång och justering av fläkt och ventilationssystem samt OVK	2011	
Entreérenovering	2011	I plan
Byte av värmecentral och radiatorventiler	2011	
Trapprenovering	2011-2012	I plan
Ombyggnad av garage till förråd	2011-2012	För att möjliggöra vindslägenheter

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Woxberg	Fastighetsskötsel

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 77 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Johnsson	Ordförande
Johan Lönnqvist	Kassör
Jonas Arbestål	Ledamot
Kristina Frisk	Ledamot
Hans Larsson-Kapp	Ledamot
Ernst Brodin	Ledamot
Tom Rafstedt	Ledamot

Johan Blume	Suppleant
Susanne Pählman	Suppleant
Gustav Teng	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Johnsson, Johan Lönnqvist, Ernst Brodin, Tom Rafstedt, Hans Larsson-Kapp, Jonas Arbestål, Kristina Frisk, Gustav Teng, Susanne Pählman och Johan Blume

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander revision AB
Niclas Wärdenfeldt	Suppleant Extern	Borevision AB

Valberedning

Bo Bergman	Sammanställande
Cecilia Björklund	
Natalie Petryk	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Lägenheter och lokaler

Omvandling av hyreslägenhet

En hyreslägenhet har under året omvandlats till bostadsrätt och sålts för föreningens räkning. Föreningen har därmed 78 medlemslägenheter och 3 bostäder med hyresrätt.

Omvandling av lokaler till bostadsrätter

I enlighet med beslut från stämman 2010, har föreningen under året sålt två lokaler på Dalagatan 6b plan -1, till Celon AB för förädling till 4 stycken bostadsrätter som under 2011 kommer att säljas till fysisk person. Försäljningen och ombyggnationen är avhängit av beviljat bygglov.

Lokalhyresgäster

Under året har vi fått 4 nya lokalhyresgäster till 5 lokaler. En lokalhyresgäst har utökat sin lokal och tecknat nytt avtal. Detta har inneburit en hel del ombyggnation och renovering.

Renoveringar och förbättringsarbeten

- Fönsterrutor mot Dalagatan har bytts ut till buller och värmeisolerande glas. Bullerglaset var till stor del bidragsfinansierat, resten finansierades av berörda medlemmar. I samband med detta har fönsterbågar renoverats vid behov. Fönstergallerna mot Dalagatan har tagist bort och ersatts med pansarglas.
- De lanterniner på innergården som skadades förra vintern har bytts ut.
- Väremeslingorna i tak och stuprännor har driftsatts efter ett antal år i träda.
- Renovering av entréer har projekterats. Arbetet är planerat att utföras under 2011.
- Därutöver har det skett löpande reparationer och underhåll.

Förhandlingarna med ombudet för Ahlin Plåt AB

Genom Föreningens juridiska ombud, advokat Susanne Falk, Landahl Advokatbyrå, har vi avslutat förhandlingarna med Ahlin Plåt AB:s ombud (Moderna Försäkringar) för att få ersättning för de skador Föreningen anser att företaget orsakade på hösten 2007 i samband med arbeten med fastighetens kungsbalkonger. Vi har accepterat och erhållit en ersättning på 300 000 Kr.

Styrelsens arbete för att bli äkta förening

BRF Berget 12 har från Skattemyndigheten fått en ny fastighetstaxering där hänsyn tagits till de stora investeringar som gjorts i fastigheten de senaste åren. Den nya taxeringen ger BRF Berget 12 värdeåret 2009 (tidigare 1946). Föreningen har anlitat en sakkunnig på SBC för att utreda läget. SBC's bedömning är att BRF Berget 12 i och med det nya värdeåret 2009 ska klassas som äkta per 31/12-2010. SBC har leverat en rapport med beräkningar som styrker detta. BRF Berget kommer begära att klassas som äkta i föreningens inkomstdeklaration för 2010. Därefter får föreningen invänta definitivt taxeringsbeslut från skattemyndigheten.

BRF Berget driver ytterligare projekt som syftar till att förstärka statusen som äkta förening.

- Ombyggnad av två kommersiella lokaler till fyra bostadsrättslägenheter.
- Förädling av vindar till vindslägenheter.
- Föreningen avser driva ett av garagen i egen regi och upplåta en stor del av platserna till medlemmarna. I garaget kommer även förråd att byggas vilket krävs för att möjliggöra vindsutbyggnad.
- En vindsförädling bidrar till att få in kapital, amortera skulder och på så sätt förbättra föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen har amorterat bort ett lån på 5 000 000 Kr under februari 2011.

Målning av trapphus och ombyggnad av entréer har påbörjats.

Celon AB har beviljats bygglov och påbörjat ombyggnationerna på Dalagatan 6b plan -1.

Övrig information

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

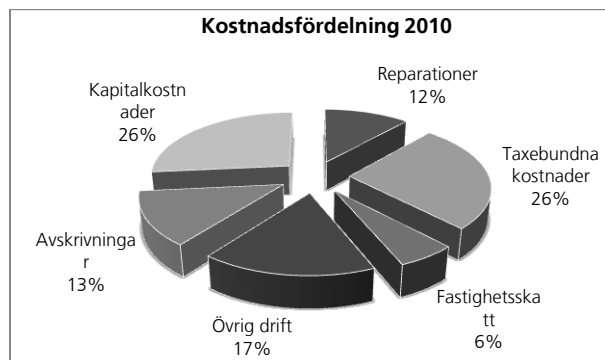
Föreningens ekonomi

Vi gör ett negativt resultat, men har ett positivt kassaflöde. Dessutom har vi fått kapitaltillskott för försäljningen av lgh 57. Under 2011 får vi kapitaltillskott från omvandling av lokaler till bostadsrätter. Styrelsen avser att använda detta för amorteringar och planerade investeringar (trapphus och värmecentral). Pga av det nya värdeåret 2009, kommer vi att vara befriade från fastighetsskatt för bostäder till 2014 och sen ha halv fastighetsskatt för bostäder fram till 2019.

Vi är känsliga för ränteutvecklingen och kommer att behöva följa denna noga.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till SBC, vilket kan leda till att jämförelsesiffror kan variera pga olika kontouppldelning.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	695 kr
Årsavgifter	366 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	68 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	78 kr
Taxebundna kostnader	178 kr
Fastighetsskatt	39 kr
Övrig drift	113 kr
Avskrivningar	88 kr
Kapitalkostnader	179 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4235 kvm bostäder och 5443 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	366	365	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	19 717	19 717	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	53	43	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	108	75	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	3	10	0	0

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-520 243
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-14 285 055
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-341 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-15 146 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

366 344
-14 780 354

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 331 846	5 623 120
Övriga rörelseintäkter		658 087	17 782
		5 989 933	5 640 902
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-363 847	-227 971
Reparationer		-384 707	-873 619
Periodiskt underhåll		-366 344	0
Taxebundna kostnader		-1 721 882	-1 367 441
Övriga driftskostnader		-112 005	-107 844
Fastighetsskatt		-374 000	-511 032
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-536 847	-416 149
Personalkostnader		-85 423	-85 423
Avskrivningar		-850 448	-850 448
		-4 795 503	-4 439 926
RÖRELSERESULTAT		1 194 430	1 200 976
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 523	20 678
Räntekostnader		-1 730 196	-2 054 837
		-1 714 673	-2 034 159
ÅRETS RESULTAT		-520 243	-833 183

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	160 796 834	161 624 212
Pågående byggnation	Not 4	241 470	7 565
Maskiner och inventarier	Not 5	51 042	74 112
		161 089 346	161 705 890
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 089 346	161 705 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		70 685	70 685
Skattefordringar		112 255	0
Övriga fordringar		13 355	48 490
Förutbetalda kostnader	Not 6	35 762	34 380
Upplupna intäkter		104 000	0
		336 057	153 555
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 271 841	5 644 525
SBC klientmedel i SHB		6 052 326	0
		10 324 167	5 644 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 660 224	5 798 080
SUMMA TILLGÅNGAR		171 749 570	167 503 969

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		87 227 317	86 313 212
Upplåtelseavgifter		12 389 801	10 693 906
Fond för yttre underhåll	Not 8	976 200	634 800
		100 593 318	97 641 918
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-14 626 455	-13 451 872
Årets resultat		-520 243	-833 183
		-15 146 698	-14 285 055
SUMMA EGET KAPITAL		85 446 620	83 356 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	83 500 000	83 500 000
		83 500 000	83 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		383 015	184 911
Skatteskulder		9	41 645
Övriga kortfristiga skulder		873 131	3 750
Upplupna kostnader	Not 10	762 519	416 800
Förutbetalda avgifter och hyror		784 276	0
		2 802 950	647 106
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		171 749 570	167 503 969
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	83 500 000	83 500 000
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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	1,00%	1,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 550 656	1 545 671
Hysesintäkter	3 781 190	4 077 449
	5 331 846	5 623 120

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 444	73 426
Fastighetsskötsel enl beställn	18 675	1 001
Snöröjning/sandning	103 607	19 603
Städning entreprenad	86 263	124 653
Städning enligt beställning	15 005	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 331	0
Hissbesiktning	6 729	0
Gård	647	0
Serviceavtal	20 519	0
Förbrukningsmateriel	1 575	9 287
Störningsjour och larm	2 925	0
Fordon	6 126	0
	363 847	227 971

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	65 000	65 000
Sociala kostnader	20 423	20 423
	85 423	85 423

Avskrivningar

Byggnad	624 799	624 799
Förbättringar	202 579	202 579
Inventarier	23 070	23 070
	850 448	850 448

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **4 795 503** **4 439 926**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	167 432 920	167 432 920
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	167 432 920	167 432 920

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början		
Årets avskrivningar enligt plan	- 5 808 708	- 4 981 330
	-827 378	-827 378
Utgående avskrivning enligt plan	-6 636 086	-5 808 708

Planenligt restvärde vid årets slut

160 796 834 **161 624 212**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 84 695 109 84 695 109

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	58 400 000	53 800 000
	163 400 000	105 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	126 000 000	65 000 000
Lokaler	37 400 000	40 800 000
	163 400 000	105 800 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	241 470	7 565
	241 470	7 565

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	115 350	115 350
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	115 350	115 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 238	-18 168
Årets avskrivningar enligt plan	-23 070	-23 070
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 308	-41 238
Redovisat restvärde vid årets slut	51 042	92 280

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	30 931	29 618
Kabel-TV	4 831	4 762
	35 762	34 380

Not 7			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	87 227 317	914 105	0	86 313 212
Upplåtelseavgifter	12 389 801	1 695 895	0	10 693 906
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	976 200	341 400	0	634 800
Summa bundet eget kapital	100 593 318	2 951 400	0	97 641 918
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-14 626 455	-341 400	-833 183	-13 451 872
Årets resultat	-520 243	-520 243	833 183	-833 183
Summa ansamlad förlust	-15 146 698	-861 643	0	-14 285 055
Summa eget kapital	85 446 620	2 089 757	0	83 356 863

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	634 800	0
Reservering enligt stadgar	341 400	634 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	976 200	634 800

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,383 %	5 000 000	5 000 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,425 %	19 500 000	19 500 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,890 %	19 500 000	19 500 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,050 %	500 000	500 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	3,460 %	19 500 000	19 500 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,098 %	19 500 000	19 500 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		83 500 000	83 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		83 500 000	83 500 000	

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskött entrepr	8 160	4 105
El	126 902	35 137
Värme	146 550	26 719
Sophämtning	5 375	4 000
Sociala avgifter	20 423	3 928
Ränta	331 910	278 073
Reparationer	0	2 354
Städning	0	7 492
Konsultarvoden	46 238	54 992
VM Tak	1 234	0
Styrelse Arvode	65 000	0
Snöröjning	10 727	0
	762 519	416 800

STOCKHOLM den / 2011

Peter Johnsson
Ordförande

Johan Lönnqvist
Kassör

Jonas Arbestål
Ledamot

Ernst Brodin
Ledamot

Kristina Frisk
Ledamot

Hans Larsson-Kapp
Ledamot

Tom Rafstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Liselotte Herrlander
Extern revisor