

Bostadsrättsföreningen Stora Berg

Organisationsnummer: 769602-8492

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkningar	6, 7
Bokslutskommentarer	8, 9, 10, 11
Revisionsberättelse	

Årsredovisning 2012

Styrelsen för Brf Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-25 bestått av:

Ordinarie	Lena Edin	Ordf.
	Henrik Drossel	Sekr.
	Runar Lindberg	Kassör
	Åsa Albertsson	Ledamot
	Gabriel Yilmaz	Ledamot

Suppleanter Bo Palm
David Larsson (endast fram t o m augusti pga. avflyttning)

Revisorer

Ordinarie Ingmari Österlund STG Revision AB

Suppleant Utses av STG Revision AB

Valberedning

Solveig Sunnebo (Sammankallande)
Anders Annetorp

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 1999-05-31.

Föreningens stadgar

En stadgeändring avseende ett tillägg i §29 godkändes slutligt av medlemmarna vid föregående års stämma och de omarbetade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2012-06-26

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet i Sundbyberg, kv. Bageriet 1, förvärvades från Galco AB i oktober 1999. Föreningen tillträdde fastigheten 1999-10-05.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 lägenheter och 3 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

6st 1 rum och kök

6st 2 rum och kök

9st 3 rum och kök

1st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1.780 kvm Total lokalyta: 394 kvm

Lägenhetsöverlåtelser

2 lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under perioden.

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar.

Lokaler

Föreningens lokalhyresgäster har under året bestått av Backup AB (07-01-01 -), Salongen, Landsvägen 41 HB (10-07-01 -), Swerom Assistance och Consulting AB (10-12-01 -).

Förvaltning

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte i samband med årsstämman, ett budgetmöte och ett bokslutsmöte med vår kamerala förvaltning.

Firmatecknare har varit ordförande Lena Edin samt kassör Runar Lindberg och Henrik Drossel var för sig samt (ifall behov uppkommit i övrigt) två ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts löpande och i nära samarbete med föreningens ordförande inom styrelsen.

Inget styrelsearvode har utgått under perioden.

Den tekniska förvaltningen som bl. a innehåller fastighetsservice, felanmälan och jourservice har skötts av CFAB City Förvaltning AB.

Den veckovisa städservicen har skötts av Alice Miljövård AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Allians Försäkringsmäklare fr o m 1 okt. 2009. I försäkringen ingår bl. a ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Avsättning

Avsättning till föreningens reparationsfond har skett enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet, 104 634:-.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-117 289
årets resultat	<u>- 92 064</u>
	-209 353

behandlas så att:

i ny räkning överförs	-209 353
-----------------------	----------

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad för bostäder med 1.365:-/lägenhet.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1% av tax.värdet.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har följande avtal:

- Emvix Förvaltning & Byggservice AB angående ekonomisk förvaltning.
- CFAB, Cityförvaltning AB avseende teknisk förvaltning.
- Alice Miljövård AB avseende städning.
- Norrenergi avseende och funktionskontroll av vår fjärrvärmecentral i fastigheten.
- Vattenfall som elleverantör
- Inspecta för kontrollbesiktning av vårt tryckkärl för värme- och vattentryck i vår fastighet.
- DM Tak AB för snöskottning av våra yttertak inkl.borttagande av istappar från taket.
- Kone AB avseende kontinuerlig service och funktionskontroll av våra hissar. Den årliga kontrollbesiktningen av hissarna utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.
- FMT Vent AB avseende två årliga ventilationskontroller på befintliga ventilationsaggregat i våra uthyrda lokaler med bl. a luftfilterbyten.
- LåsPunkten AB avseende lås- och nyckelservice, dörrkontroll etc.
- Comhem AB för YV (basutbud).
- Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.
- Entré & Reklamattan AB (under året uppköpt av Berendsen Textil AB) avseende en entrématta i respektive entré.

Föreningen har (sedan 2007) medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet "Klippet" och "Meddelanden" samt via anslag i entréerna.

Vi har kontinuerlig kontakt med vår grannförening Brf Bageriet avseende vår gemensamma bakgård inkl. soprum. Vår förening står för ca 40% av kostnader för gemensamma anläggning för sophantering och för 30% av fastighetsskötsel inkl. snöskottning och skötsel av gården.

Föreningen utarbetade under 2005 en tioårig Underhållsplan, vilken styrelsen arbetar utifrån. Denna plan revideras årligen. Under året har bl. a en inspektion gjorts av de tre äldre balkongerna mot Landsvägen samt en partiell fasadrenovering/om målning (främst lagning av sprickor i fasaden och reparation av takfrisen). Skämtak har också satts upp över gårdsportarna. Föreningen har också genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen som ska ske vart sjätte år. Resultatet av denna är ännu inte klar.

Verksamhet under kommande år

Under 2012 har hissen på Gjuteribacken haft frekventa stopp utan att orsaken kunnat lösas av flera konsulterade hissleverantörer. Att det rör sig om ett elfel är dock fastställt och det mest prioriterade arbetet under våren är att byta hela elsystemet i hissen.

Föreningen kommer också färdigställa arbetet med de äldre balkongerna samt laga trappan till cykelrummet.

Föreningens gemensamma städdag kommer att fortsätta under 2013.

Samarbetet med grannföreningen Bageriet 1 fortsätter, bl. a för att skapa ökad säkerhet och trygghet inom bostadsområdet. Den planerade grinden har ej givits byggnadslov, vilket beslut har överklagats.

Styrelsen har en fortsatt långsiktig ambition att sänka föreningens driftkostnader samt att se över struktur och arbetssätt för drift, förvaltning och underhåll av föreningens fastighet.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 904 342	1 883 126
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-366 312	-288 900
Driftkostnader	3	-737 631	-599 042
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-85 903	-74 429
Avskrivningar	5	-311 660	-315 468
		<u>-1 501 505</u>	<u>-1 277 839</u>
Resultat före finansiella poster		402 837	605 287
Ränteintäkter		14 985	19 325
Räntekostnader		-509 885	-520 472
Resultat efter finansiella poster		-92 064	104 140
Årets resultat		-92 064	104 140

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	18 824 231	19 115 301
Mark		2 691 000	2 691 000
Balkonger		718 617	718 617
Maskiner och inventarier	7	0	20 590
Summa anläggningstillgångar		22 233 848	22 545 508
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		3 204	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 341	28 235
		37 545	28 235
Kassa och bank		415 672	1 426 267
		415 672	1 426 267
Kortfristiga placeringar	9	520 364	519 085
		520 364	519 085
Summa omsättningstillgångar		973 581	1 973 587
SUMMA TILLGÅNGAR		23 207 429	24 519 095

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Yttre reparationsfond	11	724 509	723 875
Summa bundet eget kapital		8 878 063	8 877 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 289	-220 795
Årets resultat		-92 064	104 140
Summa fritt eget kapital		-209 353	-116 655
Summa eget kapital		8 668 710	8 760 774
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 967 277	15 106 245
Summa Långfristiga Skulder		13 967 277	15 106 245
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		109 406	61 987
Depositioner		111 225	111 225
Skatteskulder		0	2 200
Övriga skulder	13	160 680	176 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190 130	300 100
Summa kortfristiga skulder		571 441	652 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 207 429	24 519 095
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		18 623 000	18 623 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en ev. värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämma 2012-04-25.

Notförteckning

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	700 380	675 816
Årsavgifter bostäder	1 136 148	1 136 148
Bredbandsavgifter	6 250	5 150
Övriga intäkter	3 945	8 393
Fakt. Fastighetsskatt	57 619	57 619
	1 904 342	1 883 126
Not 2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	238 635	277 861
Planerat underhåll	104 000	0
Underhåll hissar	23 677	11 039
	366 312	288 900

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/tekn.förv./städning	88 843	81 650
Yttre renhållning och snöröjning	56 886	45 119
Fastighetsel	37 274	44 055
Uppvärmning	285 685	249 465
Vatten	46 087	23 545
Sophämtning	44 434	18 310
Fastighetsförsäkringar	21 883	22 659
Kabel-TV	20 140	19 580
Bredbandsavgift	6 600	5 500
Kommunal fastighetsavgift	30 030	28 644
Fastighetskatt	58 780	58 780
Övriga driftskostnader	40 989	1 735
	737 631	599 042
Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	30 272	19 272
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förvaltningsarvode	36 252	35 340
Övriga tjänster	6 879	7 317
	85 903	74 429
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	206 554	206 554
Fastighetsförbättringar	84 516	84 516
Inventarier och verktyg	20 590	24 398
	311 660	315 468
Not 6 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 757 875	20 757 875
Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten	1 366 017	1 303 392
Nyanskaffning	0	62 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 123 892	22 123 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 008 591	-2 717 521
Årets avskrivningar enligt plan	-291 070	-291 070
Utgående ackumulerade avskrivningr enligt plan	-3 299 661	-3 008 591
Utgående bokfört värde	18 824 231	19 115 301
Taxeringsvärde:		
Byggnad	22 059 000	22 059 000
Mark	12 819 000	12 819 000
	34 878 000	34 878 000

Avskrivning byggnad sker med 1% av anskaffningsvärdet.
 Avskrivning tak o fönsterrenovering sker enligt rak plan 15 år.
 Avskrivning hissbyggnation sker enligt 10 år rak plan.
 Avskrivning isoleringsarbeten sker enligt 10 år rak plan.
 Avskrivning bredband sker enligt 10 år rak plan.
 Avskrivning renovering trapphus sker enligt 20 år rak plan.

	2012-12-31	2011-12-31			
Not 7 Maskiner och inventarier					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde	171 176	171 176			
Nyanskaffning	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 176	171 176			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar enligt plan	-150 586	-126 188			
Årets avskrivningar enligt plan	-20 590	-24 398			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-171 176	-150 586			
Utgående bokfört värde	0	20 590			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkringspremie	7 083	7 718			
Förutbetald kabel-tv	5 057	5 035			
Förutbetald ränta+amort	1 106	2 957			
Emvix	9 096	9 063			
Övriga förutbetalda kostnader	11 999	3 462			
	34 341	28 235			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Räntefond Handelsbanken	520 364	519 085			
Not 10 Förändring eget kapital					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 094 289	341 109	718 156	-220 795	104 140
Disposition av föreg. års resultat				104 140	-104 140
Uttag yttre fond				104 000	
Avsättning yttre fond				-104 634	
Förändring under året					
Årets resultat					-92 064
Belopp vid årets utgång	7 094 289	341 109	718 156	-117 289	-92 064
Not 11 Fond för yttre underhåll					
Ingående balans		723 875	619 241		
lanspråktagande		-104 000			
Avsättning		104 634	104 634		
Utgående balans		724 509	723 875		

Not 12 **Fastighetslån**

Långgivare-räntesats-ränteändring

	<u>Bundet tom</u>			<u>Amort</u>
Stadshypotek 2,69%	2013-04-02	2 496 336	2 522 272	1,0%/år
Stadshypotek 2,89 %	2013-03-04	807 706	1 324 048	1,5%/år
Stadshypotek 3,23 %	2013-10-30	4 364 827	4 408 915	1,0%/år
Stadshypotek 2,74 %	2013-04-02	4 180 624	4 223 284	1,0%/år
Stadshypotek 2,89 %	2013-03-04	2 278 464	2 314 252	1,5%/år
Stadshypotek 3,81%	Löst	0	490 038	1,0%/år
Avgår kortfristig del		-160 680	-176 564	

13 967 277 15 106 245

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 **Övriga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån

160 680 176 564

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

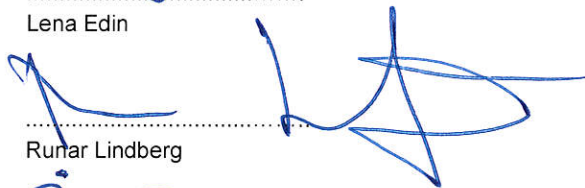
Upplupna utgiftsräntor	6 690	28 299
Förutbetalda hyror och avgifter	96 188	222 515
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	44 288	31 434
Elavgifter	3 539	3 087
Upplupna övriga kostnader	26 425	1 765

190 130 300 100

Sundbyberg 2013-03-13



Lena Edin



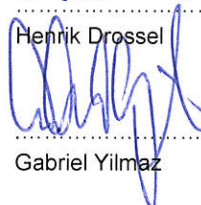
Runtar Lindberg



Åsa Albertsson

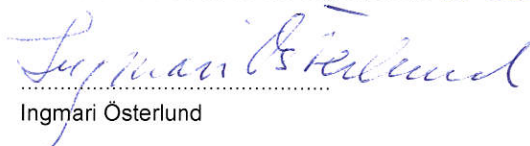


Henrik Drossel



Gabriel Yilmaz

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-03-22



Ingmar Österlund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORA BERG
Org. nr. 769602-8492

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Stora Berg för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisningen som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Stora Berg för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-03-22



Ingmari Österlund
Revisor FAR