

**Bostadsrättsföreningen Stora Berg**

**Organisationsnummer: 769602-8492**

**Årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31**

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

## **Årsredovisning 2013**

Styrelsen för Brf Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### **Förvaltningsberättelse**

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-23 bestått av:

Ordinarie	Lena Edin	Ordf.
	Henrik Drossel	Sekr.
	Helene Appeltofft	Kassör
	Paula Brorén	Ledamot
	Gabriel Yilmaz	Ledamot (fram till februari 2014 pga avflyttning)
Suppleanter	Emmi Englund	(då Gabriel Yilmaz utgått ur styrelsen kommer Emmi Englund att skriva under årsredovisningen i hans ställe)
	Bo Palm	

#### **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**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-06-26. En ny stadgeändring avseende styrelsens sammansättning i §10 framlades en första gång vid stämman 2013 och slutligt beslut planeras tas vid årets stämma.

### **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

### **Lägenhetsöverlåtelse**

2 lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under perioden.  
Föreningen hade vid årets slut 27 (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 Helene Appeltofft och sekreterare 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	- 329 023
årets resultat	<u>269 399</u>
	- 59 264

behandlas så att:

i ny räkning överförs	- 59 624
-----------------------	----------

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 1.210:-/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.
- Hissgruppen 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 TV (basutbud).
- Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.
- Berendsen Textil AB avseende en entrématta i respektive entré.

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet "Klipplet" 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 fastighetskötsel inkl. snöskottning och kötsel av gården.

Föreningen utarbetade under 2005 en tioårig Underhållsplan, vilken styrelsen arbetar utifrån. Denna plan revideras årligen. Under året har bl. a de tre äldre balkongerna mot Landsvägen renoverats och målats om samt hissen på Gjuteribacken genomgått en modernisering av elsystemet. Takvärmekablar mot istappsbildning har också installerats mot gatorna.

### **Verksamhet under kommande år**

Föreningen planerar en ommålning av fasaderna mot Landsvägen och Gjuteribacken.

Vid behov inkluderas samtidigt fönstermålning på dessa fasader.

Arbetet med uppföljning av ventilationskontrollen kommer fortsätta under året.

En översyn av föreningens avtal med lokalhyresgäster kommer också ske.

Föreningens gemensamma städdag kommer att fortsätta under 2014.

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 i två instanser och för närvarande ligger hos Mark- och Miljödomstolen.

## **RESULTATRÄKNING**

		2013-01-01	2012-01-01
BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	<b>1 909 126</b>	<b>1 904 342</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-143 390	-366 312
Driftkostnader	3	-688 392	-737 631
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-88 684	-85 903
Avskrivningar	5	-335 252	-311 660
		<u>-1 255 717</u>	<u>-1 501 505</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>653 409</b>	<b>402 837</b>
Ränteintäkter		2 217	14 985
Räntekostnader		-386 226	-509 885
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>269 399</b>	<b>-92 064</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>269 399</b>	<b>-92 064</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	18 899 478	18 824 231
Mark		2 691 000	2 691 000
Balkonger		718 617	718 617
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 309 095</b>	<b>22 233 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		6 573	3 204
Skattekonto		4 453	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 292	34 341
		<b>67 318</b>	<b>37 545</b>
Kassa och bank		477 953	415 672
		<b>477 953</b>	<b>415 672</b>
Kortfristiga placeringar	9	520 364	520 364
		<b>520 364</b>	<b>520 364</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 065 634</b>	<b>973 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 374 729</b>	<b>23 207 429</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Yttre reparationsfond	11	844 179	724 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 997 733</b>	<b>8 878 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-329 023	-117 289
Årets resultat		269 399	-92 064
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-59 624</b>	<b>-209 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 938 109</b>	<b>8 668 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	13 817 619	13 967 277
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>13 817 619</b>	<b>13 967 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		79 247	109 406
Depositioner		111 225	111 225
Övriga skulder	13	160 680	160 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	267 849	190 130
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>619 001</b>	<b>571 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 374 729</b>	<b>23 207 429</b>
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 2013-04-23.

### Notförteckning

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	702 976	700 380
Årsavgifter bostäder	1 136 148	1 136 148
Bredbandsavgifter	7 050	6 250
Övriga intäkter	5 333	3 945
Fakt. Fastighetsskatt	57 619	57 619
	<b>1 909 126</b>	<b>1 904 342</b>
<b>Not 2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	103 778	238 635
Planerat underhåll	0	104 000
Underhåll hissar	39 611	23 677
	<b>143 390</b>	<b>366 312</b>

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/tekn.förv./städning	102 134	88 843
Yttre renhållning och snöröjning	37 486	56 886
Fastighetsel	40 397	37 274
Uppvärmning	299 104	285 685
Vatten	38 324	46 087
Sophämtning	25 826	44 434
Fastighetsförsäkringar	22 071	21 883
Kabel-TV	20 772	20 140
Bredbandsavgift	6 600	6 600
Kommunal fastighetsavgift	26 620	30 030
Fastighetsskatt	54 900	58 780
Övriga driftskostnader	14 157	40 989
	<b>688 392</b>	<b>737 631</b>
<b>Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	20 618	30 272
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förvaltningsarvode	36 384	36 252
Övriga tjänster	19 182	6 879
	<b>88 684</b>	<b>85 903</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnad	206 554	206 554
Fastighetsförbättringar	112 198	84 516
Avskrivning balkong	16 500	0
Inventarier och verktyg	0	20 590
	<b>335 252</b>	<b>311 660</b>
<b>Not 6 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 757 875	20 757 875
Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten	1 366 017	1 366 017
Ingående anskaffningsvärde balkonger	165 000	0
Nyanskaffning	245 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 534 392</b>	<b>22 123 892</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 299 661	-3 008 591
Årets avskrivningar enligt plan	-335 253	-291 070
<b>Utgående ackumulerade avskrivningr enligt plan</b>	<b>-3 634 914</b>	<b>-3 299 661</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 899 478</b>	<b>18 824 231</b>
Taxeringsvärde:		
Byggnad	23 661 000	22 059 000
Mark	16 229 000	12 819 000
	<b>39 890 000</b>	<b>34 878 000</b>

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 balkonger sker enligt 10 år rak plan.  
 Avskrivning renovering trapphus sker enligt 20 år rak plan.

	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde	171 176	171 176			
Nyanskaffning	0	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 176</b>	<b>171 176</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar enligt plan	-171 176	-150 586			
Årets avskrivningar enligt plan	0	-20 590			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-171 176</b>	<b>-171 176</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkringspremie	7 494	7 083			
Förutbetald kabel-tv	5 062	5 057			
Förutbetald ränta+amort	20 625	1 106			
Emvix	9 471	9 096			
Övriga förutbetalda kostnader	13 640	11 999			
	<b>56 292</b>	<b>34 341</b>			
<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>					
Räntefond Handelsbanken	<b>520 364</b>	<b>520 364</b>			
<b>Not 10 Förändring eget kapital</b>					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 094 289	341 109	718 156	-117 289	-92 064
Disposition av föreg. års resultat				-92 064	92 064
Uttag yttre fond				-119 670	
Avsättning yttre fond					
Förändring under året					
Årets resultat					269 399
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 094 289</b>	<b>341 109</b>	<b>718 156</b>	<b>-329 023</b>	<b>269 399</b>
<b>Not 11 Fond för yttre underhåll</b>					
Ingående balans		724 509			723 875
lansspråktagande		0			-104 000
Avsättning		119 670			104 634
Utgående balans		<b>844 179</b>			<b>724 509</b>

Not 12 **Fastighetslån**

Långgivare-räntesats-ränteändring

	<u>Bundet tom</u>			<u>Amort</u>
Stadshypotek 2,10%	2014-04-02	2 470 400	2 496 336	1,0%/år
Stadshypotek 2,29 %	2014-03-04	795 498	807 706	1,5%/år
Stadshypotek 2,49 %	2014-01-30	4 331 761	4 364 827	1,0%/år
Stadshypotek 2,10 %	2014-04-02	4 137 964	4 180 624	1,0%/år
Stadshypotek 2,29 %	2014-03-04	2 242 676	2 278 464	1,5%/år
Stadshypotek 3,81%	Löst	0	0	1,0%/år
Avgår kortfristig del		-160 680	-160 680	

**13 817 619**      **13 967 277**

2013-12-31      2012-12-31

Not 13 **Övriga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån

**160 680**      **160 680**

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna utgiftsräntor	5 025	6 690
Förutbetalda hyror och avgifter	196 364	96 188
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	35 720	44 288
Elavgifter	3 438	3 539
Upplupna övriga kostnader	14 302	26 425

**267 849**      **190 130**

Sundbyberg 2014-03-05



Lena Edin



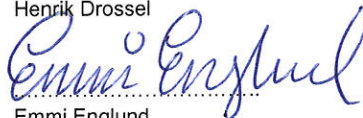
Helene Appeltofft



Paula Brorén



Henrik Drossel



Emmi Englund

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03-14



Ingmari 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 2013.

#### *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 2013 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 resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Stora Berg för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 resultat 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 resultat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-03-14



Ingmar Österlund  
Revisor FAR