

**Bostadsrättsföreningen Stora Berg**

**Organisationsnummer: 769602-8492**

**Årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31**

<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 2014**

Styrelsen för Brf Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

### **Förvaltningsberättelse**

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-24 bestått av:

Ordinarie	Lena Edin	Ordf.
	Henrik Drossel	Sekr.
	Helene Appeltofft	Kassör
	Paula Brorén	Ledamot
	Emmi Englund	Ledamot

Suppleanter Bo Palm  
Mats Sunnebo

#### **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 2014-06-24.

#### **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

**Brf Stora Berg**  
**Org.nr. 769602-8492**

9st 3 rum och kök

1st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1.780 kvm    Total lokalyta: 394 kvm

**Lägenhetsöverlåtelse**

3 lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under perioden.

Föreningen hade vid årets slut 32 (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 11 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 vinst**

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten

balanserat resultat	-19 669
årets resultat	<u>195 186</u>
	175 517

behandlas så att:

i ny räkning överförs	175 517
-----------------------	---------

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 1.217:-/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.
- 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 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 omfattande fasadrenovering genomförts av gatufasaderna inklusive målning av fönster och balkongdörrar. Uppföljning av ventilationskontrollen har fortsatt och de nödvändiga åtgärderna är i stort sett klara. En översyn av föreningens avtal med lokalhyresgäster har också gjorts. Föreningen har också arbetat med att kartlägga de boendes syn på ComHems tjänster avseende internetanslutning och TV-utbud.

### **Verksamhet under kommande år**

Styrelsen kommer arbeta vidare med förbättring av ComHem-systemet. Avtalen med flera av lokalhyresgästerna har sagts upp för omförhandling.

Ett avtal med en ny städfirma har tecknats fr. o. m januari i år.

Styrelsen kommer att planera för ytterligare 3 förråd i vår källare.

Föreningens gemensamma städdag kommer att fortsätta under 2015.

**Brf Stora Berg**  
**Org.nr. 769602-8492**

Samarbetet med grannföreningen Bageriet 1 fortsätter. Den planerade gårdsgrinden mot gatan har ej givits byggnadslov, vilket beslut har överklagats i tre instanser med slutligt avslag i Mark- och Miljööverdomstolen.

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	<b>1 906 801</b>	<b>1 909 126</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-306 699	-143 390
Driftskostnader	3	-649 391	-688 392
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-75 856	-88 684
Avskrivningar	5	-411 802	-335 252
		<b>-1 443 749</b>	<b>-1 255 717</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>463 052</b>	<b>653 409</b>
Ränteintäkter		16 384	2 217
Räntekostnader		-284 251	-386 226
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>195 186</b>	<b>269 399</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 186</b>	<b>269 399</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	19 340 677	18 899 478
Mark		2 691 000	2 691 000
Balkonger		718 617	718 617
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 750 294</b>	<b>22 309 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		6 469	6 573
Skattekonto		4 506	4 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 419	56 292
		<b>58 394</b>	<b>67 318</b>
Kassa och bank		600 301	477 953
		<b>600 301</b>	<b>477 953</b>
Kortfristiga placeringar	8	0	520 364
		<b>0</b>	<b>520 364</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>658 694</b>	<b>1 065 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 408 988</b>	<b>23 374 729</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		7 094 289	7 094 289
Upplåtelseavgifter		341 109	341 109
Kapitaltillskott		718 156	718 156
Yttre reparationsfond	10	804 224	844 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 957 778</b>	<b>8 997 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 669	-329 023
Årets resultat		195 186	269 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>175 517</b>	<b>-59 624</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 133 295</b>	<b>8 938 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	13 875 517	13 817 619
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>13 875 517</b>	<b>13 817 619</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		49 520	79 247
Depositioner		111 225	111 225
Övriga skulder	12	0	160 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	239 431	267 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>400 176</b>	<b>619 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 408 988</b>	<b>23 374 729</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 2014-04-24.

### Notförteckning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	702 976	702 976
Årsavgifter bostäder	1 136 148	1 136 148
Bredbandsavgifter	7 200	7 050
Övriga intäkter	5 550	5 333
Fakt. Fastighetsskatt	54 927	57 619
	<b>1 906 801</b>	<b>1 909 126</b>
<b>Not 2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	101 096	103 778
Vattenskador	31 158	0
Planerat underhåll	159 625	0
Underhåll hissar	14 820	39 611
	<b>306 699</b>	<b>143 390</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/tekn.förv./städning	103 726	102 134
Yttre renhållning och snöröjning	3 542	37 486
Fastighetsel	43 965	40 397
Uppvärmning	286 814	299 104
Vatten	42 617	38 324
Sophämtning	21 893	25 826
Fastighetsförsäkringar	23 213	22 071
Kabel-TV	20 248	20 772
Bredbandsavgift	12 063	6 600
Kommunal fastighetsavgift	26 774	26 620
Fastighets-skatt	54 900	54 900
Övriga driftskostnader	9 636	14 157
	<b>649 391</b>	<b>688 392</b>
<b>Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	18 717	20 618
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förvaltningsarvode	36 759	36 384
Övriga tjänster	7 880	19 182
	<b>75 856</b>	<b>88 684</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnad	206 554	206 554
Fastighetsförbättringar	188 748	112 198
Avskrivning balkong	16 500	16 500
	<b>411 802</b>	<b>335 252</b>
<b>Not 6 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 757 875	20 757 875
Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten	1 611 517	1 366 017
Ingående anskaffningsvärde balkonger	165 000	165 000
Nyanskaffning	853 001	245 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 387 393</b>	<b>22 534 392</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 634 914	-3 299 661
Årets avskrivningar enligt plan	-411 802	-335 253
<b>Utgående ackumulerade avskrivningr enligt plan</b>	<b>-4 046 716</b>	<b>-3 634 914</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 340 677</b>	<b>18 899 478</b>
Taxeringsvärde:		
Byggnad	23 661 000	23 661 000
Mark	16 229 000	16 229 000
	<b>39 890 000</b>	<b>39 890 000</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.

	2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetald försäkringspremie	7 860	7 494		
Förutbetald kabel-tv	5 062	5 062		
Förutbetald ränta+amort	6 385	20 625		
Emvix	9 080	9 471		
Övriga förutbetalda kostnader	19 032	13 640		
	<b>47 419</b>	<b>56 292</b>		
<b>Not 8 Kortfristiga placeringar</b>				
Räntefond Handelsbanken	<b>0</b>	<b>520 364</b>		
<b>Not 9 Förändring eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser och upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 435 398	718 156	-329 023	269 399
Disposition av föreg. års resultat			269 399	-269 399
Uttag yttre fond			159 625	
Avsättning yttre fond			-119 670	
Förändring under året				
Årets resultat				195 186
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 435 398</b>	<b>718 156</b>	<b>-19 669</b>	<b>195 186</b>
<b>Not 10 Fond för yttre underhåll</b>				
Ingående balans		844 179	724 509	
lansspråktagande		-159 625	0	
Avsättning		119 670	119 670	
Utgående balans		<b>804 224</b>	<b>844 179</b>	
<b>Not 11 Fastighetslån</b>				
Långgivare-räntesats-ränteändring				
	<u>Bundet tom</u>			
Stadshypotek 1,61%	2018-12-30	2 457 432	2 470 400	
Stadshypotek 1,42 %	2015-06-04	786 342	795 498	
Stadshypotek 1,64 %	2018-10-30	4 299 274	4 331 761	
Stadshypotek 1,61 %	2018-12-30	4 116 634	4 137 964	
Stadshypotek 1,67 %	2018-12-01	2 215 835	2 242 676	
Avgår kortfristig del		0	-160 680	
		<b>13 875 517</b>	<b>13 817 619</b>	

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 12 Övriga skulder</b>		
Kortfristig del av fastighetslån	0	160 680

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna utgiftsräntor	3 593	5 025
Förutbetalda hyror och avgifter	171 601	196 364
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	42 208	35 720
Elavgifter	4 110	3 438
Upplupna övriga kostnader	4 919	14 302
	<b>239 431</b>	<b>267 849</b>

Sundbyberg 2015-03-05



Lena Edin



Helene Appelloff



Paula Brorén



Henrik Drossel



Emmi Englund

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-17



Ingmari Österlund

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg för räkenskapsåret 2014.

#### *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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Stora Berg för räkenskapsåret 2014.

### *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.

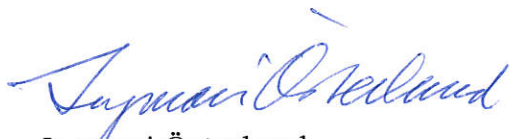
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2015-03-17



Ingmari Österlund  
Revisor FAR