



ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF BERGAHÖJDEN 1

Org.nr 769604-8169

RÄKENSKAPSÅRET

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 1, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-03, på stämman deltog medlemmar från 8 lägenheter.

Styrelse

Styrelsens sammansättning:

Lennart Kron	Ordförande
Sead Pasalic	Ledamot
Anders Eriksson	Ledamot
Matilda Fjäder	Ledamot
Ewy-Ann Ekholm	Suppleant
Eva Olausson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening
Per Skärgård är registrerad som extern firmatecknare i förening med en ledamot.

Det finns inga anställda i föreningen.

Arvodet, kr 18660:-, har utgått till styrelsen. Förra året kr 20000:-.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Per Skärgård.

Teknisk förvaltning har utförts av Rentec.

Föreningens kostnader fördelas via månadsavgifterna enligt "lika-nytta-principen".

Kostnader som påverkas av resp lägenhets storlek, exvis vatten och värme, beräknas i avgiften efter lägenhetsyta. Övriga kostnader som sopor, städning och TV, fördelas med lika del per lägenhet.

OVK är utförd och godkändes 2009.

Energibesiktning gjordes 2009.

Revisor

Revisor har under året varit Martin Larsson med Monica Eriksson som suppleant.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Berga 11:86. I fastigheten finns 24 st lägenheter, totalt 1800 kvm, som färdigställda under 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 r o k	2	95,0
2 r o k	8	472,4
3 r o k	8	601,2
4-5 r o k	6	631,2
Summa	24	1799,8

Föreningen förhyr 21 p-platser varav 8st med el för motorvärmare.

Fastigheten är ansluten till Bredbandsbolagets fibernät varför samtliga lägenheter har möjlighet att koppla in bredband.

Föreningen ingår Bergahöjdens samfällighetsförening med andelstalet 24/84.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under 2013 har genomgripande åtgärder gjorts för att minska vattenförbrukningen. Arbetet har varit framgångsrikt och förbrukningen ligger nu på en godkänd nivå.

Under 2013 har stamspolning skett till en kostnad av 24.000:-.

Under året har ingen lägenhet bytt ägare, under 2012 bytte 3 lägenheter ägare.

Ekonomi

Lån

2007-05-10 splittades lån Spintab på 5.324.600:- till ett fast lån på 2.450.000:- bundet i 7 år till 4,93%.

En extra amortering på 418.800:- gjordes och resten lades i ett rörligt lån på 3 månader.

2008-12-18 omsattes ett fast lån till ett rörligt lån med tre månaders bindningstid.

2009 har en extra amortering gjorts med 600 000 kr.

2010 har ett lån med 3,88 % ränta omsatts till en ränta på 3,221 %, bindningstid tom 2015-06-25.

En extra amortering har 2010 gjorts med 464 921:-.

I februari 2014 omsattes ett lån på 2.434.391:- till 3-månaders med räntan 2,07. Tidigare ränta var 4,93%.

Föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt tidigare stämmobeslut görs avsättning till fond för yttre underhåll, utan att behöva invänta beslut från kommande årsstämma.

Under 2013 har avgifterna varit oförändrade.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande medel

Balanserad vinst	129 524 kr
Årets förlust	<u>-105 009 kr</u>
	24 515 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överföres 24 515 kr

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning		1 311 228 kr	1 339 427 kr	1 222 586 kr	1 350 920 kr
Övriga intäkter		0 kr	0 kr	1 976 kr	0 kr
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2	-659 579 kr	-663 351 kr	-657 268 kr	-676 725 kr
Avsättning till periodiskt underhåll		-78 750 kr	-78 750 kr	-78 750 kr	-78 750 kr
Avskrivning fastighet		-183 750 kr	-183 750 kr	-183 750 kr	-183 750 kr
Avskrivning parkeringsinvestering		-12 300 kr	-12 300 kr	-12 300 kr	
Rörelseresultat		376 849 kr	401 276 kr	292 494 kr	411 695 kr
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter		1 225 kr	2 825 kr	3 803 kr	2 565 kr
Räntebidrag		0 kr	0 kr	2 141 kr	23 547 kr
Räntekostnader		-436 668 kr	-486 525 kr	-490 158 kr	-424 039 kr
Övriga finansiella kostnader		-995 kr	-1 006 kr	-1 123 kr	-1 277 kr
Summa		-436 438 kr	-484 706 kr	-485 337 kr	-399 204 kr
Resultat efter finansiella poster		-59 589 kr	-83 430 kr	-192 843 kr	12 491 kr
Fastighetsskatt	8	-29 040 kr	-16 380 kr	-15 624 kr	-15 324 kr
Fastighetsskatt avseende 2012		<u>-16 380 kr</u>			
Summa fastighetsskatt		-45 420 kr			
Årets resultat efter skatt		-105 009 kr	-99 810 kr	-208 467 kr	-2 833 kr

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	3	24 183 048 kr	24 366 798 kr	24 550 548 kr	24 734 298 kr
Mark, Berga 11:86		3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr
Parkeringsinvestering		24 638 kr	36 938 kr	49 238 kr	
Summa materiella anläggningstillgångar		27 407 686 kr	27 603 736 kr	27 799 786 kr	27 934 298 kr
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		8 310 kr	7 209 kr	21 512 kr	22 155 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	19 625 kr	19 874 kr	17 566 kr	18 225 kr
Skattekonto		0 kr	0 kr	0 kr	4 kr
Placeringskonto		144 744 kr	143 519 kr	209 694 kr	205 891 kr
Bankkonto		<u>339 794 kr</u>	<u>246 595 kr</u>	<u>154 793 kr</u>	<u>255 562 kr</u>
Summa omsättningstillgångar		512 473 kr	417 197 kr	403 565 kr	501 837 kr
Summa tillgångar		<u>27 920 159 kr</u>	<u>28 020 933 kr</u>	<u>28 203 351 kr</u>	<u>28 436 135 kr</u>

Balansräkning forts.

	Not	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital	5				
Insatser		13 060 000 kr	13 060 000 kr	13 060 000 kr	13 060 000 kr
Underhållsfond		997 448 kr	918 698 kr	839 948 kr	761 198 kr
Fritt eget kapital	5				
Balanserat resultat		129 524 kr	229 334 kr	437 801 kr	440 634 kr
Årets resultat		-105 009 kr	-99 810 kr	-208 467 kr	-2 833 kr
Summa eget kapital		14 081 963 kr	14 108 222 kr	14 129 282 kr	14 258 999 kr
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	6	<u>13 281 235 kr</u>	<u>13 407 391 kr</u>	<u>13 533 752 kr</u>	<u>13 659 369 kr</u>
Summa långfristiga skulder		13 281 235 kr	13 407 391 kr	13 533 752 kr	13 659 369 kr
Kortfristiga skulder					
Skuld till kreditinstitut, räntor		32 996 kr	31 879 kr	33 234 kr	33 525 kr
Skuld till kreditinstitut, am 2014	6	125 873 kr	125 873 kr	125 385 kr	125 385 kr
Leverantörsskulder		168 287 kr	162 602 kr	197 884 kr	160 467 kr
Skatteskuld		61 800 kr	32 004 kr	30 891 kr	30 588 kr
Upplupen arbetsgivaravgiftavgift		5 289 kr	4 317 kr	4 313 kr	3 905 kr
Upplupet källskatteavdrag		15 000 kr	0 kr	14 800 kr	10 000 kr
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	7	147 716 kr	148 645 kr	133 810 kr	153 897 kr
Summa kortfristiga skulder		556 961 kr	505 320 kr	540 317 kr	517 767 kr
Summa eget kapital och skulder		<u>27 920 159 kr</u>	<u>28 020 933 kr</u>	<u>28 203 351 kr</u>	<u>28 436 135 kr</u>
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	9	16 340 000 kr	16 340 000 kr	16 340 000 kr	
Ansvarsförbindelser		inga	inga	inga	

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för medelstora företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstid byggnader

Ny avskrivningsregel gäller från och med 2006. Nyanskaffningsvärdet av byggnaderna skrivs av med 0,7% per år.

Avskrivningstid parkeringsinvestering

Asfaltering av parkering 2011 skrivs av på 5 år med första avskrivningsår 2011.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar om 0,3% av byggnadens anskaffningsvärde. Enligt stadgeändring, registrerad hos Bolagsverket 2005-08-04, äger föreningen rätt, att utan stämmans medgivande kostnadsbokföra avsättningen till fonden för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2	Kostnader			
	2013	2012	2011	2010
Driftskostnader enl resultaträkningen				
Vatten	73 354 kr	82 943 kr	64 259 kr	62 994 kr
El	44 695 kr	42 841 kr	40 194 kr	46 247 kr
Värme	217 884 kr	225 016 kr	205 864 kr	227 771 kr
Sopor, pappershämtning	34 666 kr	34 595 kr	34 357 kr	32 793 kr
Städning	34 483 kr	38 821 kr	47 620 kr	44 784 kr
Hissar	17 468 kr	17 462 kr	18 757 kr	16 244 kr
Hissreparation	5 662 kr	14 042 kr	9 564 kr	2 068 kr
TV	45 792 kr	47 666 kr	45 829 kr	43 032 kr
Rep o underhåll fastighet	33 725 kr	4 366 kr	27 066 kr	26 419 kr
Trädgård o trivsel	23 046 kr	26 968 kr	25 586 kr	34 135 kr
Administration	5 225 kr	3 625 kr	5 198 kr	37 637 kr
Revision	1 091 kr	990 kr	990 kr	1 980 kr
Försäkring	19 307 kr	16 743 kr	14 872 kr	13 990 kr
Parkeringsplatsen	53 266 kr	56 706 kr	71 249 kr	69 446 kr
Styrelse, inkl arbavgift	20 985 kr	21 637 kr	19 613 kr	17 185 kr
Diverse kostnader	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Förvaltning, inkl arbavgift	28 930 kr	28 930 kr	26 250 kr	
Summa	659 579 kr	663 351 kr	657 268 kr	676 725 kr

Not 3	Materiella anläggningstillgångar			
	2013	2012	2011	2010
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	29 450 000 kr	29 450 000 kr	29 450 000 kr	29 450 000 kr
Inköp	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 450 000 kr	29 450 000 kr	29 450 000 kr	29 450 000 kr
Ingående avskrivningar	-1 883 202 kr	-1 699 452 kr	-1 515 702 kr	-1 331 952 kr
Årets avskrivningar	-183 750 kr	-183 750 kr	-183 750 kr	-183 750 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 066 952 kr	-1 883 202 kr	-1 699 452 kr	-1 515 702 kr
Utgående planenligt värde	27 383 048 kr	27 566 798 kr	27 750 548 kr	27 934 298 kr
Varav byggnader	24 183 048 kr	24 366 798 kr	24 550 548 kr	24 734 298 kr
Varav mark	3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr

Fastighetens värdeår/nybyggnadsår är 2001.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18.062.000:-.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
1	14 400 000 kr	3 662 000 kr	18 062 000 kr

Parkeringsinvestering	2013	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	36 938 kr	49 238 kr	61 538 kr
Årets avskrivning	-12 300 kr	-12 300 kr	-12 300 kr
Utgående planenligt värde	24 638 kr	36 938 kr	49 238 kr

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012	2011	2010
Övriga förutbetalda kostnader	19 625 kr	19 874 kr	17 566 kr	18 225 kr
Summa	19 625 kr	19 874 kr	17 566 kr	18 225 kr

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2013-01-01	13 060 000 kr	229 335 kr	-99 810 kr
Omföring resultat 2012		-99 810 kr	99 810 kr
Årets resultat			-105 009 kr
Belopp vid årets utgång	13 060 000 kr	129 525 kr	-105 009 kr

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	%	2013	löptid	2012	2011
Spintab 265 779 0370	2,16	1 178 479 kr	rörligt 3 mån	1 201 679 kr	1 224 879 kr
Spintab 275 023 0191	2,07	4 857 500 kr	rörligt 3 mån	4 907 500 kr	4 957 500 kr
Spintab 2752014700	3,22	4 935 951 kr	2015-06-25	4 985 951 kr	5 035 951 kr
Spintab, 2754729446 (ränta 2,07% febr-14)	4,93	2 435 178 kr	2014-02-10	2 438 134 kr	2 440 807 kr
		13 407 108 kr		13 533 264 kr	13 659 137 kr
Amortering 2014 redovisas som kortfristig skuld		-125 873 kr		-125 873 kr	-125 385 kr
		13 281 235 kr		13 407 391 kr	13 533 752 kr

Not 7

Upplupna kostnader & Förutbetalda intäkter

	2013	2012	2011	2010
Förutbetalda medlemsavgifter	101 698 kr	100 405 kr	103 390 kr	108 576 kr
Övriga upplupna kostnader	46 018 kr	48 240 kr	30 420 kr	45 321 kr
Summa	147 716 kr	148 645 kr	133 810 kr	153 897 kr

Not 8 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/fastighetsavgift uttas med 0% de första 5 åren efter färdigställande, dvs tom 2006. Följande 5 åren debiteras skatten med 50%, tom 2011, för att därefter debiteras med 100%. Under 2013 fastställdes avgiften till 1210:-/lägenhet. (2012 var avgiften 1365:-/lägenhet).

Avgiften för 2014 är bestämd till 1217:-/lägenhet = 29208:-.

Not 9

Ställda säkerheter

	Skuld	Säkerhet	Skuld	Säkerhet
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2012-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>13 407 108 kr</u>		<u>13 533 264 kr</u>	
Fastighetsinteckning		16 340 000 kr		16 340 000 kr

Åkersberga den / 2014

Lennart Kron
Styrelsens ordförande

Anders Eriksson

Sead Pasalic

Matilda Fjäder

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2014

Martin Larsson
Revisor