

Årsredovisning

för

Brf Bergknallen

769608-7985

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Bergknallen, Vallentuna kommun, (organisationsnr: 769608-7985) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 2003-11-12 fastigheten Bällsta 2:1086 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastigheter består av 7 flerbostadshus, tre med två våningar och fyra med tre våningar med totalt 42 bostadsrätter. Fastigheterna med tre våningar är utrustade med hiss.

Lägenhetsfördelning

6 st. 1 rum och kök
10 st. 2 rum och kök
14 st. 3 rum och kök
10 st. 4 rum och kök
2 st. 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 3412 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 44 400 000 kronor, varav markvärdet utgör 9 400 000 kronor, och byggnadsvärdet 35 000 000 kronor,

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det en slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. För att även ta hänsyn till åtgärder som ligger efter 30 år har den så kallade eviga kostnaden beräknats. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har fram till 2011-12-31 handlagts av UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB. Från 2012 samarbetar vi med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

AB. Föreningen anlitar sedan 2006-05-01 A.S. Driftteknik för den tekniska förvaltningen. Lokalvården skötes sedan februari 2009 av Alltuna Kontors och Fastighetsstädning. Avfallshantering utförs av Ragn-Sells AB (entreprenör anlitad av Vallentuna Kommun). Elavtal är tecknat med Elverket, Vallentuna El AB. Uppvärmning sker genom fjärrvärme ((E.on.) och vattenförsörjningen genom Roslagsvatten AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 59 (58) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris på 15 786 (14 916) kr/kvm.

Föreningen har inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

En total översyn av lägenheternas ventilationssystem har genomförts. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i samband denna åtgärd och intyg över genomförd funktionskontroll av ventilationssystemen enligt förordning SFS 1991:1273 har utfärdats. Nästa besiktning skall göras senast 2016-11-15.

En gemensam trädgårdsdag för vårstädning anordnades den 7/5. Höststädning anordnades den 18/9.

Under sommaren har inbrott förekommit i ett av de fristående lägenhetsförråden. Dörrkarmarna har nu stagats upp och inbrottsbleck installerats i bägge förråden.

Ny upphandling av den ekonomiska förvaltningen har genomförts. Från 2012 samarbetar vi med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Avgiftshöjning med 2 % har aviserats inför 2012. Den avgift som tas ut är i nivå med den ekonomiska planen.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta, %	4,00	3,92	3,84	5,12	4,36	4,15	4,24
Lån per m ² bostadsyta vid årets utgång	9 213	9 243	9 272	9 301	9 330	9 411	9 542
Lån i förhållande till taxvärde, %	70,80	71,03	79,89	80,14	80,39	118	
Fastighetens belåningsgrad, %	42,56	42,58	42,65	42,79	48,63	43	44
Genomsnittlig årsavgift, kr/m ²	762	757	707	643	643	651	676

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad, Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.



Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämman den 2011-05-03 och samma dag konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ingvar Rodén	Ledamot/ordförande
Malena Wegin	Ledamot/ekonomiansvarig
Therese Lindahl	Ledamot/sekreterare
Jan Lundgren	Ledamot
Kjell Lindqvist	Ledamot
Anna Berglund	Suppleant
Kerstin Söderlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har efter det konstituerande mötet fram till årsskiftet haft 5 protokollförda sammanträden. Tidigare styrelse hade från årsskiftet till föreningsstämman haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB	
Hans Björck	Huvudansvarig/ordinarie
Familjeföretagens Rev.byrå AB	Suppleant

Valberedning

Vid föreningsstämman 2011-05-03 valdes
Anders Bergström, sammankallande
Björn Söderlund
Gunilla Georgsson

Husvärdar

Styrelsen vill framföra sitt tack till
Werner Dethloff
Göran Jacobsson
som varit behjälpliga med allehanda ärenden av tekniskt slag.

Föreningens stadgar/ekonomisk plan

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-11-04.
En ekonomisk plan är registrerad hos Patent- och registreringsverket 2003-11-20.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 31 435 460 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år.



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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	384 770
årets vinst	175 703
	560 473

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	85 300
av yttre fonden ianspråktas	-67 063
i ny räkning överföres	542 236
	560 473



Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 600 496	2 582 328
Hysesintäkter		116 000	117 250
Övriga rörelseintäkter		47 890	1 000
Summa nettoomsättning	1	2 764 386	2 700 578
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-130 791	-89 029
Driftskostnader	3	-926 210	-876 355
Administrationskostnader	4	-122 951	-123 642
Personalkostnader		-3 000	-5 000
Fastighetsskatt/avgift		-27 363	-26 796
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 210 315	-1 120 822
Avskrivning byggnad	5	-180 764	-176 355
Summa avskrivningar		-180 764	-176 355
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 373 307	1 403 401
Ränteintäkter		5 831	4 228
Räntekostnader		-1 258 512	-1 237 949
Räntebidrag		55 078	94 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Summa kapitalnetto		-1 197 604	-1 138 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 703	264 610
ÅRETS RESULTAT		175 703	264 610

h K
Th. A. A.

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	64 757 358	64 938 122
Mark		7 800 000	7 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 557 358	72 738 122

Summa anläggningstillgångar

72 557 358 72 738 122

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		27 505	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 614	55 429
Avräkningskonto förvaltare		1 249 680	1 258 351
Summa kortfristiga fordringar		1 306 799	1 313 807

Kassa och bank

Kassa och bank		1 565	2 277
Summa kassa och bank		1 565	2 277

Summa omsättningstillgångar

1 308 364 1 316 084

SUMMA TILLGÅNGAR

73 865 722 74 054 206

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Insatskapital

18 000 000

18 000 000

Upplåtelseavgift

22 820 000

22 820 000

Föreningens fond för yttre underhåll

779 787

761 550

Summa bundet eget kapital

41 599 787

41 581 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

384 770

205 460

Årets resultat

175 703

264 610

Summa fritt eget kapital

560 473

470 070

Summa eget kapital

42 160 260

42 051 620

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

31 335 460

31 435 460

Summa långfristiga skulder

31 335 460

31 435 460

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

8

100 000

100 000

Leverantörsskulder

118 830

99 492

Skatteskulder

54 159

26 796

Övriga skulder

1 844

47 890

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

95 169

292 948

Summa kortfristiga skulder

370 002

567 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 865 722

74 054 206

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

33 180 000

33 180 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 317 125 kr.

Värderingsprinciper

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Intäkter

	2011	2010
Årsavgifter	2 600 496	2 582 328
Hyra parkering	116 000	117 250
Övriga intäkter	47 890	1 000
	2 764 386	2 700 578



2 Reparationer och underhåll

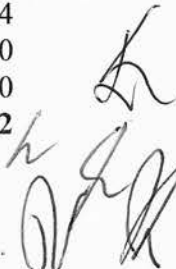
	2011	2010
Reparationer ventilation	1 875	0
Hiss, besiktning	7 935	4 526
Hiss, serviceavtal	58 250	56 794
Löpande reparationer	62 731	11 459
OVK-besiktning	0	16 250
	130 791	89 029

3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	174 377	168 952
Städning	45 000	38 281
Snöröjning/sandning	35 688	23 668
El	62 899	56 457
Uppvärmning	348 714	352 758
Vatten	117 198	114 563
Sophämtning	54 246	54 006
Fastighetsförsäkring	20 257	17 573
Kabel-TV/Bredband	50 197	47 623
Trädgårdsskötsel	4 125	0
Förbruknings inventarier/material	13 084	2 474
Hyra garage & parkering	425	0
	926 210	876 355

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	1 050	1 350
Telefon & porto	6 154	9 001
Revisionsarvode	11 712	13 769
Styrelsearvode	21 400	19 996
Sociala kostn arvode	5 326	2 879
Arvode förvaltning	65 876	59 377
Övr administrationskostnad	5 329	1 806
Ekonomisk förv. utöver uppdrag	400	2 400
Bankkostnader	750	850
Övr främmande tjänster, energideklaration	3 554	4 064
Utbildning	0	6 750
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	122 951	123 642

h
Th. 

5 Byggnad

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	66 200 000	66 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 200 000	66 200 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 261 878	-1 085 522
Årets avskrivningar	-180 764	-176 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 442 642	-1 261 877
Utgående redovisat värde	64 757 358	64 938 123
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	44 400 000	44 400 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Trygghansa	3 191	3 217
Com Hem	12 786	12 408
UBC, kvartal 1	0	16 469
Räntebidrag	13 637	23 335
	29 614	55 429

h
Th. 

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 000 000	22 820 000	761 550	205 460	264 610
Ianspråktagade av yttre fond			-67 063		
Disposition av föregående års resultat:			85 300	179 310	-264 610
Årets resultat					175 703
Belopp vid årets utgång	18 000 000	22 820 000	779 787	384 770	175 703

8 Långfristiga skulder

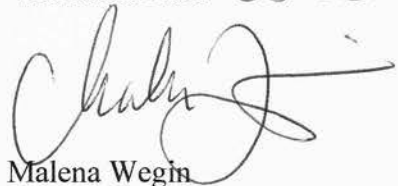
	2011-12-31	2010-12-31
Handelsbanken 241594, ffd 20140601, ränta 4,55 %	15 842 300	15 942 300
Handelsbanken 296323, ffd 20121216, ränta 3,25 %	9 356 760	9 356 760
Handelsbanken 338716, ffd 20150601, ränta 3,70 %	6 236 400	6 236 400
Avgår kortfristig del	-100 000	-100 000
	31 335 460	31 435 460

h
K
Th. O R

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Beräkande sociala avgifter	4 200	4 200
Upplupna styrelsearvoden	20 400	20 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 000
Förskottsbetalda intäkter	3 569	198 868
Elverket	5 000	6 719
E-on	40 000	51 161
AS Driftteknik AB	7 000	0
	95 169	292 948

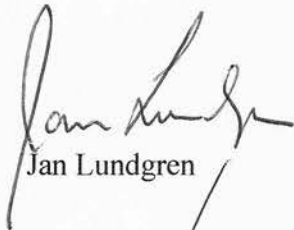
Vallentuna 2012- 03 -20



Malena Wegin



Therese Lindahl



Jan Lundgren



Ingvar Rodén

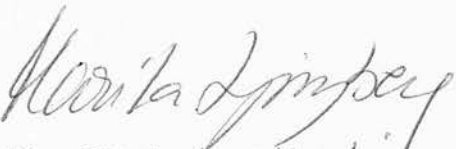


Kjell Lindqvist

Revisorspåteckning

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2012



Hans Björck
Auktoriserad revisor
godkänd

Marita Ljungberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergknallen

Org.nr 769608-7985

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Bergknallen för räkenskapsåret 2011.

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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bergknallen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

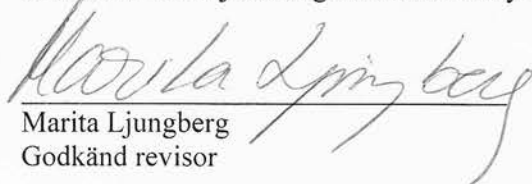
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB


Marita Ljungberg
Godkänd revisor