

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergknallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Kjell Lindqvist
Carl Johan de Verdier
Gustaf Claësson
Inger Fredriksson
Emil Svensson

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Ledamot
Ledamot

Anna Berglund
Renae Bounds Weltz
Sandra Karnstedt

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Avgått pga. flytt 2014-12-30

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Renae Bounds Weltz, Carl Johan de Verdier, Inger Fredriksson och Kjell Lindqvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sanna Kihlström

Ordinarie Extern

Redonomen Redovisning AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-26.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:1086	2003	Vallentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

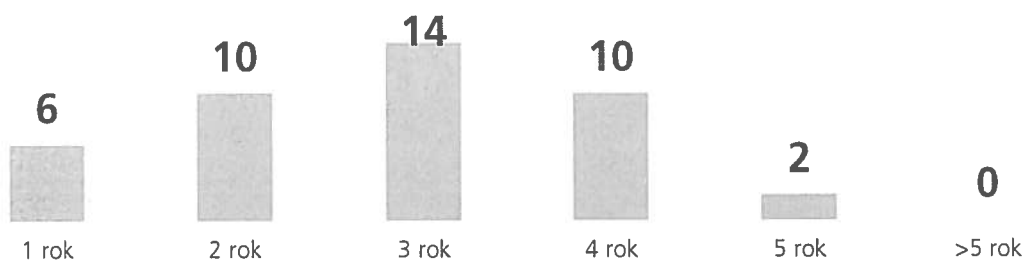
Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 7 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 412 m², varav 3 412 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2014	Målning av alla träfasader, carportar och förrådshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
AS Driftteknik AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Handwritten signature

Föreningens ekonomi

Årets resultat har påverkats främst av tidigare lagda underhållsarbeten (målning) och ändrade avskrivningsregler.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	2 748 434	2 759 565
Finansiella intäkter	977	2 561
Minskning korta fordringar	739	0
Ökning av föreningens lån	200 000	0
	2 950 150	2 762 126

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 929 374	1 359 855
Finansiella kostnader	989 984	1 265 239
Investeringar i fastigheten	-10 599	111 098
Ökning av korta fordringar	0	46 675
Minskning av föreningens lån	0	973 392
Minskning av korta skulder	256 043	165 170
	3 164 802	3 921 429

KASSA VID ÅRETS SLUT

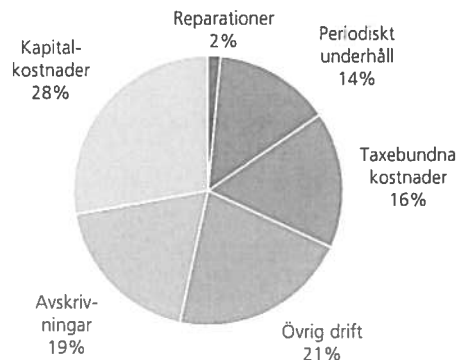
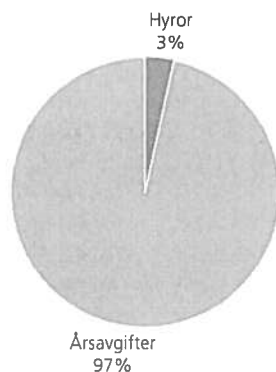
350 695 **565 346**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-214 651 **-1 159 303**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

M. S. L.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Under sommaren 2014 målades alla träfasader, carportar och förrådshus.
- Det beslutades att säga upp det kamerala avtalet med SBC med avslut den 2014-12-31. Som ny kameralförvaltare tecknades avtal med Företagsgruppen Sweden AB som tog över uppdraget 2015-01-01.

Händelser efter året

- Styrelsen tecknade avtal och beslutade att genomföra driftsättning av Canal Digital's Kabel-TV till februari 2015. Avtalet med Comhem var uppsagt sedan tidigare i samband med att fiber installerades (2013) i föreningen med Ownit Broadband som tjänsteleverantör.
- Byte av försäkringsbolag från Trygg Hansa till Gjensidige per 2015-03-01 efter rekommendation från föreningens försäkringsförmedlare.
- Översyn för att minska antalet gästparkeringar till förmån för medlemmarna att teckna egen "p-ruta" har påbörjats och kommer att presenteras för medlemmarna under 2015. Detta med anledning av det ökande antalet bilar bland föreningens medlemmar, dvs. dubbla bilar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 59 st
Förändring från föregående år: + 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	777	777	777	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 965	8 906	9 191	9 213
Elkostnad/m ² totalyta	16	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	97	112	92	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	43	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	290	371	368	369
Soliditet (%)	57	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-838	-51	-168	176
Nettoomsättning (tkr)	2 748	2 759	2 767	2 716

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 412 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-837 809
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	461 553
summa ansamlad förlust	-376 256

Styrelsen föreslår följande disposition:	
reservering till fond för yttre underhåll	-85 300
av fond för yttre underhåll ianspråkats	499 126
att i ny räkning överförs	37 570

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

2 748 517

2 758 767

Övriga rörelseintäkter

Not 2

-83

798

2 748 434

2 759 565

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Not 3

-973 602

-443 756

Driftkostnader

Not 4

-799 818

-749 085

Övriga externa kostnader

Not 5

-98 546

-114 732

Personalkostnader

Not 6

-57 408

-52 282

Avskrivningar

Not 7

-667 862

-188 067

-2 597 236

-1 547 922

RÖRELSERESULTAT

151 198

1 211 643

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

977

2 561

Räntekostnader

-989 984

-1 265 239

-989 007

-1 262 678

ÅRETS RESULTAT

-837 809

-51 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	71 617 549	72 184 912
Pågående byggnation	Not 9	0	111 098
		71 617 549	72 296 010
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 617 549	72 296 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 000	0
SBC Klientmedel i SHB		187 215	0
Övriga fordringar		60 163	29 699
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	34 203
		250 378	63 902
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		163 480	0
SBC klientmedel i SHB		0	565 346
		163 480	565 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		413 858	629 248
SUMMA TILLGÅNGAR		72 031 406	72 925 258

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 820 000	40 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	659 974	604 349
		41 479 974	41 424 349
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		461 553	568 213
Årets resultat		-837 809	-51 035
		-376 256	517 178
SUMMA EGET KAPITAL		41 103 718	41 941 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 587 068	29 987 068
		30 587 068	29 987 068
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	400 000
Leverantörsskulder		75 695	248 485
Skatteskulder		50 946	54 054
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	213 979	294 124
		340 620	996 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 031 406	72 925 258
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	33 180 000	33 180 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 652 517	2 652 517
	Hyror garage	96 000	106 250
		2 748 517	2 758 767

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-83	-85
	Övriga intäkter	0	883
		-83	798

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	193 141	197 526
	Fastighetsskötsel beställning	5 175	5 948
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	85 438	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 500
	Snöröjning/sandning	11 188	31 023
	Städning entreprenad	53 500	39 750
	Hissbesiktning	4 805	4 685
	Gård	0	5 983
	Serviceavtal	64 308	62 764
	Förbrukningsmateriel	2 625	8 527
		420 180	360 706
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 250
	Sophantering/återvinning	0	12 750
	Lås	2 160	0
	Värmeanläggning/undercentral	33 548	14 000
	Elinstallationer	3 250	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 000
	Hiss	2 463	0
	Garage/parkering	0	8 375
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	12 000
	Vattenskada	11 375	0
		54 296	53 375
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	342 876	0
	Entré/trapphus	0	29 675
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	156 250	0
		499 126	29 675
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	973 602	443 756

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	53 232	74 985
	Värme	330 984	380 718
	Vatten	142 407	133 460
	Sophämtning/renhållning	58 469	56 747
		585 092	645 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 399	22 273
	Självrisk	1 500	0
	Kabel-TV	67 435	52 666
	Bredband	92 856	2 826
		189 190	77 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 536	25 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	799 818	749 085

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 650	1 150
	Tele och datakommunikation	5 644	4 649
	Revisionsarvode extern revisor	-2 584	22 775
	Föreningskostnader	0	900
	Fritids och Trivselkostnader	0	585
	Förvaltningsarvode	82 716	80 756
	Administration	10 120	3 917
		98 546	114 732

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 685	40 250
	Sociala kostnader	13 723	12 032
		57 408	52 282

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	662 000	188 067
	Förbättringar	5 862	0
		667 862	188 067

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 000 000	74 000 000
	Nyanskaffningar	100 499	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 100 499	74 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 815 088	-1 627 021
	Årets avskrivningar enligt plan	-667 862	-188 067
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 482 951	-1 815 088
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 617 549	72 184 912
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		46 400 000	46 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
		46 400 000	46 400 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	111 098
		0	111 098

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	3 753
	Kabel-TV	0	13 455
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	16 500
	Tele och datakommunikation	0	495
		0	34 203

M/
su

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 000 000	0	0	18 000 000
Upplåtelseavgifter	22 820 000	0	0	22 820 000
Fond för yttre underhåll	659 974	85 300	-29 675	604 349
S:a bundet eget kapital	41 479 974	85 300	-29 675	41 424 349
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	461 553	-85 300	-21 360	568 213
Årets resultat	-837 809	-837 809	51 035	-51 035
S:a ansamlad förlust	-376 256	-923 109	29 675	517 178
S:a eget kapital	41 103 718	-837 809	0	41 941 527

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	604 349	798 024
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	85 300	85 300
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-29 675	-278 975
Vid årets slut	659 974	604 349

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	14 617 300	14 817 300	Rörligt
Handelsbanken	3,240 %	9 333 368	9 333 368	2015-12-01
Handelsbanken	3,700 %	6 036 400	6 236 400	2015-06-01
Handelsbanken	1,840 %	400 000	0	Rörligt
Handelsbanken	1,710 %	200 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		30 587 068	30 387 068	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-400 000	
		30 587 068	29 987 068	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

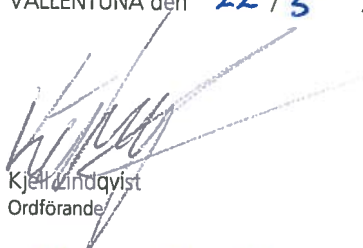
2014-12-31

2013-12-31

El	0	7 440
Värme	0	40 372
Extern revisor	0	17 500
Arvoden	23 670	22 000
Sociala avgifter	7 437	6 915
Ränta	19 392	0
Bredband	0	2 826
Förutbetalda avgifter o hyror	163 480	197 071
	213 979	294 124

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den **22 / 5** 2015


Kjell Lindqvist
Ordförande


Carl Johan de Verdier
Vice ordförande


Gustaf Claesson
Kassör


Inger Fredriksson
Ledamot


Emil Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **25 / 5** 2015


Sanna Kihlström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2014-01-01 till 2014-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 årsredovisningslagen eller stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Särskild förteckning över lån, ställda panter och ansvarsförbindelser har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i lagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 25/5 2015

Sanna Kihlström

Revisor