

Årsredovisning

för

Brf Bergknallen

769608-7985

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Bergknallen, Vallentuna kommun, (organisationsnummer: 769608-7985) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska 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 fastighet 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 3 412 kvm.

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

Fastigheten är 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

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige 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 58 (57) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (8) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 14 916 (14 583) kr/kvm.

Föreningen har inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cykelförråden har inventerats och övertaliga cyklar har rensats ut och skänkts till Erikshjälpen/Gengåvan.

Lån i HB på 6 236 400 kr villkorsändrades den 2010-06-01 till 5 år med en ränta på 3,7 % (tidigare 1 år med 2,74 %).

Medlemmarna har erbjudits att installera stöldskyddsportar vid carportplatserna men har inte visat något intresse för förslaget.

Ny upphandling av den tekniska förvaltningen har genomförts. Förnyat avtal har träffats med A.S. Driftteknik AB, Vallentuna.

En gemensam trädgårdsdag arrangerades den 19/9. Många medlemmar deltog och bidrog till att ta bort sly och ogräs m.m. Området ser prydligt och välskött ut.

Obligatorisk funktionskontroll av fastigheternas ventilationssystem har genomförts enligt Boverkets föreskrifter. Ventilationen i lägenheterna visade sig vara otillfredsställande, varför inget intyg kunnat utfärdas. Åtgärder i form av rengöring av fläktar och frånluftsdon kommer att vidtas under första kvartalet 2011 varvid förnyad ventilationskontroll kommer att genomföras.

Avgiftshöjning med 0,7 % har aviserats inför 2011. Den avgift som tas ut under 2011 är i nivå med vad som anges i den ekonomiska planen.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta, %	3,92	3,84	5,12	4,36	4,15
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 243	9 272	9 301	9 330	9 411
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	71,03	79,89	80,14	80,39	118
Fastighetens belåningsgrad, %	42,58	42,65	42,79	48,63	43
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	757	707	643	643	651

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

B.G.
mar
K
a

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämman den 2010-05-05 och därefter konstituerande styrelsesammanträde den 2010-05-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ingvar Rodén	Ledamot/ordförande
Mary-Anne Hultgren	Ledamot/sekreterare
Malena Wegin	Ledamot/ekonomiansvarig
Birgitta Georgi	Ledamot
Jan Lundgren	Ledamot

Paul Olstveten	Suppleant
Therese Lindahl	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.

Revisor

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

Valberedning

Vid föreningsstämman 2010-05-05 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 31 535 460 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen. HB

HB
BG
Lu
a

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i 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	205 460
årets vinst	264 610
	470 070

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	85 300
i ny räkning överföres	384 770
	470 070 HB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB" and "2007".

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 582 328	2 413 368
Hysesintäkter		117 250	115 250
Övriga rörelseintäkter		1 000	25 124
Summa nettoomsättning	1	2 700 578	2 553 742
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-89 029	-99 643
Driftskostnader	3	-876 355	-809 219
Administrationskostnader	4	-123 642	-123 016
Personalkostnader		-5 000	0
Fastighetsskatt/avgift		-26 796	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 120 822	-1 031 878
Avskrivning byggnad	5	-176 355	-172 054
Summa avskrivningar		-176 355	-172 054
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 403 401	1 349 810
Ränteintäkter		4 228	3 359
Räntekostnader		-1 237 949	-1 216 327
Räntebidrag		94 930	141 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-523
Summa kapitalnetto		-1 138 791	-1 072 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 610	277 360
ÅRETS RESULTAT		264 610	277 360

HB

Ja man
ku Bj
on

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

5

64 938 122

65 114 477

Mark

7 800 000

7 800 000

Summa materiella anläggningstillgångar

72 738 122

72 914 477

Summa anläggningstillgångar

72 738 122

72 914 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

27

27

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

55 429

79 901

Avräkningskonto förvaltare

1 258 351

838 201

Summa kortfristiga fordringar

1 313 807

918 129

Kassa och bank

Kassa och bank

2 277

3 573

Summa kassa och bank

2 277

3 573

Summa omsättningstillgångar

1 316 084

921 702

SUMMA TILLGÅNGAR

74 054 206

73 836 179

HB

92 mar
Lu Bg
O

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

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

761 550

676 250

Summa bundet eget kapital

41 581 550

41 496 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

205 460

13 400

Årets resultat

264 610

277 360

Summa fritt eget kapital

470 070

290 760

Summa eget kapital

42 051 620

41 787 010

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

31 435 460

31 535 460

Summa långfristiga skulder

31 435 460

31 535 460

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

8

100 000

100 000

Leverantörsskulder

99 492

72 797

Skatteskulder

26 796

0

Övriga skulder

47 890

47 890

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

292 948

293 022

Summa kortfristiga skulder

567 126

513 709

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 054 206

73 836 179

HB

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

	2010	2009
Årsavgifter	2 582 328	2 413 368
Hyra parkering	117 250	115 250
Övriga intäkter	1 000	25 125
	2 700 578	2 553 743

HB

Handwritten signature: R. Markberg

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	0	40 617
Hiss, besiktning	4 526	12 040
Hiss, serviceavtal	56 794	25 699
Löpande reparationer	11 459	21 287
OVK-besiktning	16 250	0
	89 029	99 643

3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	168 952	168 755
Städning	38 281	28 875
Snöröjning/sandning	23 668	0
El	56 457	44 469
Uppvärmning	352 758	330 394
Vatten	114 563	114 833
Sophämtning	54 006	49 927
Fastighetsförsäkring	17 573	20 320
Kabel-TV/Bredband	47 623	47 180
Lokalhyra	0	150
Förbruknings inventarier/material	2 474	4 316
	876 355	809 219

4 Administrationskostnader

	2010	2009
Gåvor	0	1 200
Kreditupplysning	1 350	1 513
Telefon & porto	9 001	6 785
Revisionsarvode	13 769	8 000
Styrelsearvode	19 996	20 150
Mötesarvode	0	-2 709
Sociala kostn arvode	2 879	5 352
Arvode förvaltning	59 377	60 126
Övr administrationskostnad	1 806	4 529
Ekonomisk förv. utöver uppdrag	2 400	10 913
Bankkostnader	850	600
Övr främmande tjänster, energideklaration	4 064	5 157
Utbildning	6 750	0
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	123 642	123 016

HR
K
M
B
K
O

5 Byggnad

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	66 200 000	66 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 200 000	66 200 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 085 522	-913 468
Årets avskrivningar	-176 355	-172 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 261 877	-1 085 522
Utgående redovisat värde	64 938 123	65 114 478
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	5 600 000
	44 400 000	39 600 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygghansa	3 217	1 486
Com Hem	12 408	11 795
UBC, kvartal 1	16 469	16 463
Telia	0	990
A.S Driftteknik	0	15 075
Räntebidrag	23 335	34 092
	55 429	79 901

HB

mer!
K. Lundberg

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	676 250	13 400	277 360
Disposition av föregående års resultat:			85 300	192 060	-277 360
Årets resultat					264 610
Belopp vid årets utgång	18 000 000	22 820 000	761 550	205 460	264 610

8 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Handelsbanken 241594, ffd 20140601, ränta 4,55 %	15 942 300	16 042 300
Handelsbanken 296323, ffd 20121216, ränta 3,25 %	9 356 760	9 356 760
Handelsbanken 241597, ffd 20100601, ränta 2,74 %	0	6 236 400
Handelsbanken 338716, ffd 20150601, ränta 3,70 %	6 236 400	0
Avgår kortfristig del	-100 000	-100 000
	31 435 460	31 535 460

HB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB" and other illegible marks.

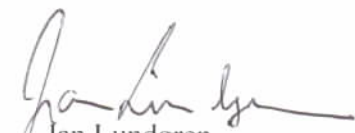
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Beräkande sociala avgifter	4 200	6 300
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 150
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Upplupna utgiftsräntor	0	11 826
Förskottsbetalda intäkter	198 868	202 311
Elverket	6 719	0
E-on	51 161	42 435
	292 948	293 022

Vallentuna 2011-04-19


Malena Wegin


Mary-Anne Hultgren


Jan Lundgren


Ingvar Rodén


Birgitta Georgii

Revisorspåteckning

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2011


Hans Björck
Auktoriserad revisor *Fäl*