

Årsredovisning

för

Brf Husberget

769605-7954

Räkenskapsåret

2010-07-01 - 2011-06-30

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a signature with 'H.S.' below it, and another signature.

Styrelsen för Brf Husberget, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-12-22 fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 5/6 våningar ovan mark med totalt 58 bostadslägenheter, två lokaler samt tre garage. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. Föreningen äger dessutom 40 parkeringsplatser.

Den totala boytan är 4 297 kvm. Kontorsytan om 194 kvm består av två kontor om vardera 75 kvm samt ett lager på 44 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 53 923 000 kr varav markvärdet motsvarar 21 180 000 kr och byggnadsvärdet 32 743 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning:

UBC har svarat för ekonomisk och viss administrativ förvaltning.

Trappstädning har utförts av Maries Städ och Puts.

Hisservice har utförts av Allhiss.

Tvättstugeservice har utförts av Entema.

Teknisk fastighetsförvaltning sköts (inkl felanmälan/jourservice) av Storholmen Teknik.

Nicator har sköt gräsklippningen.

Fastighetens tekniska status:

Våra hus är i relativt gott skick - dock är husen nu dryga 60 år och detta kräver ständig vaksamhet på alla tekniska installationer. Allt kan inte genomföras samtidigt - noggrann planering krävs för att inte tära på de ekonomiska resurser som finns.

Men vi har under några år klarat av ett antal stora och mycket tunga underhållsåtgärder, stambyte kök (2003/2004), stambyte och totalrenovering badrum (2005/2006), byte av alla fönster (2008), ny undercentral (2008) och installation av termostatventiler/intrimning av undercentralen 2009.



Ett stort antal områden finns dock som skall bevakas/utredas så att styrelsen kan planera in åtgärder på ett kontrollerat sätt, till de större/dyrare hör t ex:

- våra tak är nu föremål för upprustning, plåtskarvar och genomföringar är slut, samt rötskador/läckage till underliggande trädelar.
- elsystemen, brytare/kablar/gruppcentraler är slitna och gamla.
- effektivisering av vårt energianvändande (i den mån det går).
- löpande underhåll/service av ventilationen.
- liggande avlopp i källargolv, detta pga. div. stopp och akuta rensningar. Detta inkluderar även en upprustning av golv/väggar m.m. i våra 3 tvättstugor.
- underhåll av alla lgh-balkonger för att eliminera frysskador pga fukt/rostangrepp.
- hissarna, till och från driftproblem.

Utöver detta finns sedan en mängd "småsaker" som behöver bevakas/planeras in för att öka trivseln och ge oss alla estetiska mervärden. Exempel på detta kan vara målning/renovering och div. upprustning i allmänna utrymmen och att hålla efter vår gemensamma utemiljö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Obalans och problem med kalla handdukstorkar krävde omfattande undersökningar och injustering, likaså kontroll av eventuell förekomst av legionellabakterier. Nu är allt klart med bra resultat.

Lägenhet 134 på Åsvägen 6 är såld, sedan en hyresgäst avlidit. Försäljningen gav ett välkommet tillskott till kassan.

Piskbalkongen på Åsvägen 4 är såld.

Långbänken med läckage från piskbalkongen på Åsvägen 4 till underliggande lägenhet är nu löst, bl a bidrog misstag vid stambytet 2005 till svårigheten att hitta felet. Familjen som drabbats har fått viss kompensation för obrukbart sovrums under ca 3 månader.

Problem/läckage från takterrass Åsvägen 6 till underliggande lägenhet. Detta kan vara orsakat av felaktig metod och/eller ingrepp på piskbalkongens tätskikt. Nu pågår arbetet med att utreda ansvarsfrågan. Föreningen har hjälp av en jurist för att säkerställa korrekt agerande med berörda parter.

Våra tak har som tidigare meddelats, visat tecken på olika lokala brister (bl a fuktinträning pga stora snömängder), noggrann inspektion har skett och en plan för renovering skall tas fram. En konsult anlätades våren 2010 för att göra förfrågningsunderlag och att bistå styrelsen under arbetet. Tyvärr så mötte den konsulten inte upp till våra önskemål och kunde inte leverera önskat underlag, dessutom var kommunikationen mycket bristfällig.

Obligatorisk OVK skedde under oktober 2010, tyvärr en hel mängd nerslag som krävde div åtgärder. Ny ombesiktning (och godkännande) blev klar först till juni 2011. Dock återstår ett antal detaljer som måste åtgärdas, en del före nästa OVK (2016) och en del så fort det går.

Hisskorgar/hissdörrar är nu uppsnyggade - det blev mycket slitage under stambytet.

GP
u.r.
MA

Akuta el-reparationer fick göras, stigarledningar (3-fasmatningen) hade brister som kunde ha blivit farliga när som helst och orsakat brand/överspänning.

Vi har infört sortering av matavfall, blir till biogas.

Externa hyresgäster av P-platser har sagts upp, vårt interna behov kunde därmed nollställas.

Enligt stämobeslut i november 2010 har fast bredbandsanslutning upphandlats från Telia, de installerar nätet och drifrar det i 7 år utan kostnad. Föreningen betalar en fast avgift på 124.-/månad (exkl moms), dvs 155.-/månad och lägenhet. Huvudarbetet med installation mellan och i husen samt indragning av fiber färdigställdes under våren 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Telia färdigställde alla lägenheters fasta bredbandsanslutning.
Hissgolven fick ny utformning, slitstarkt och lättstädad.
Storholmen har fått uppdrag att hitta en ny konsult för takreoveringen

Föreningsfrågor:

Under året har 8 (2) överlåtelser skett.
Lägenheterna har sålts till ett genomsnittspris av 36 875 (41 452) kr/kvm.
Föregående års siffror inom parantes.

En lägenhet är f.n. upplåten som hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

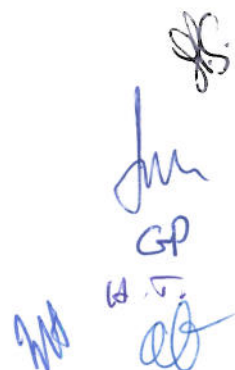
Snöskottning och trädgårdsarbete (förutom gräsklippning) sköts med stöd av föreningens medlemmar.

Städdagar under höst och vår är genomförda med mycket gott resultat.

Nyckeltal

	10/11	09/10	08/09	07/08	06/07
Genomsnittlig skuldränta %	3,20	3,24	4,23	4,66	4,28
Lån kvm bostadsyta vid årets utgång	4.164	4.164	4.164	4.164	4.164
Fastighetens belåningsgrad %	26,97	27,9	27,7	27,7	28,8
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	595	583	556	549	537

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.



Styrelsen:

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten under räkenskapsåret.
(26/8, 22/9, 20/10, 13/12(konstituerande), 31/1, 7/3, 12/4, 16/5 och 14/6.)

Styrelsen har efter föreningsstämman 2010-11-17 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Göran Persson	ordförande
Folke Mandell	kassör
Annette Brus	sekreterare
Hans Sibring	
Henryk Tureniec	

Suppleanter

Rickard Sundström
Arja Aho

Valda revisor

Ylva Hamberg	ordinarie
Karin Dellenvall	suppleant

Valberedning

Ingela Sandström
Nils Fredriksson
Agneta Lund

Beslutade arvoden på stämman 2010

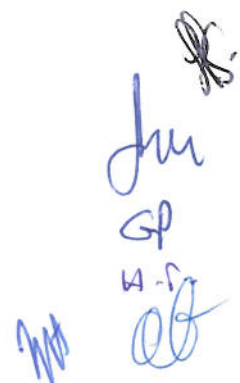
50 000.-/år till styrelse inkl suppleanter och revisor som en klumpsumma. Fördelas fritt inom sig. På det konstituerande styrelsemötet den 13/12 2010 beslöts att ordförande erhåller 10 000.-, övriga styrelseledamöter samt den ordinarie revisorn erhåller 5 000.-.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-02-04.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 30 juni 2011 till 17 892 000 kronor. Fastighetslånen är fördelade på sex olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.



Förslag till behandling av ansamlad förlust

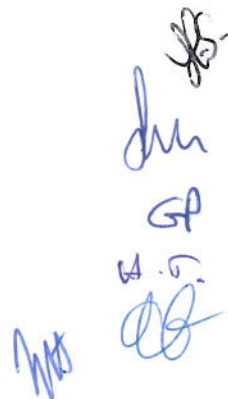
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 870 703
årets förlust	- 822 353
	-1 693 056

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	161 769
av yttre fonden ianspråktas	-33 683
i ny räkning överföres	-1 821 142
	-1 693 056

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



Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 390 467	2 394 060
Hysesintäkter	1	516 997	524 753
Övriga rörelseintäkter	2	59 254	57 968
Summa nettoomsättning		2 966 718	2 976 781
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-957 179	-406 809
Periodiskt underhåll		-33 683	-247 563
Driftskostnader	4	-1 243 977	-1 302 763
Administrationskostnader	5	-205 789	-87 797
Personalkostnader		-48 567	-51 639
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-83 296	-83 296
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 572 491	-2 179 867
Avskrivning byggnad		-196 825	-196 825
Avskrivningar övrigt		-403 444	-403 447
Summa avskrivningar		-600 269	-600 272
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-206 042	196 642
Ränteintäkter		20 079	6 555
Räntekostnader		-572 522	-580 270
Räntebidrag		4 534	12 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 402	-1 153
Summa kapitalnetto		-616 311	-562 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-822 353	-365 756
Inkomstskatt		0	-1 519
ÅRETS RESULTAT		-822 353	-367 275

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	37 279 885	37 476 710
Fastighetsförbättringar	7	10 930 783	11 320 147
Mark		13 237 286	13 237 286
Inventarier och maskiner	8	28 160	42 240
Summa materiella anläggningstillgångar		61 476 114	62 076 383
Summa anläggningstillgångar		61 476 114	62 076 383
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		250	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 033	31 174
Avräkningskonto förvaltare		1 263 179	1 380 930
Summa kortfristiga fordringar		1 305 462	1 412 354
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 569 068	616 981
Summa kassa och bank		3 569 068	616 981
Summa omsättningstillgångar		4 874 530	2 029 335
SUMMA TILLGÅNGAR		66 350 644	64 105 718

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "GP", and "MS".

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		39 838 008	39 838 008
Upplåtelseavgift		9 725 225	7 470 962
Ej inbetalda insatser		-569 682	-1 265 419
Föreningens fond för yttre underhåll		518 923	628 846
Summa bundet eget kapital		49 512 474	46 672 397
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-870 703	-613 351
Årets resultat		-822 353	-367 275
Summa fritt eget kapital		-1 693 056	-980 626
Summa eget kapital		47 819 418	45 691 771
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		17 892 000	17 892 000
Summa långfristiga skulder		17 892 000	17 892 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 414	125 938
Skatteskulder		43 378	49 734
Övriga skulder		11 807	11 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	539 627	334 475
Summa kortfristiga skulder		639 226	521 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 350 644	64 105 718
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 070 000	21 070 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättring, fönstermålning samt renovering av trapphus	10 %
Fastighetsförbättring, renovering köksstammar	2,5 %
Fastighetsförbättringar, fönsterbyte	3,33 %
Fastighetsförbättringar, ventilation	5 %
Inventarier och maskiner, tvättstugan	10 %
Fastighetsförbättring, stamrenovering	2 %
Fastighetsförbättring, ny undercentral	5 %
Fastighetsförbättringar, energiekonomi och branddörrar	5 %

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hus", "GP", "H.F.", and "AB".

1 Hyresintäkter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Hyresintäkter lokal	152 433	150 300
Outhyrda lokaler/div	0	-1 750
Hyresintäkt bostäder	158 764	166 377
Hyror diverse	6 000	6 000
Hyra garage	26 280	26 280
Hyra parkering	173 520	177 882
Outhyrda p-platser	0	-336
	516 997	524 753

2 Övriga rörelseintäkter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Övriga intäkter	5 305	4 200

3 Reparation och underhåll

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Reparationer hiss	35 746	8 106
Hiss, besiktning	0	2 914
Hiss, serviceavtal	6 215	5 359
Löpande reparationer fastighet	705 800	293 694
Löpande reparationer tvättstuga	52 124	0
Trädgårdskostnader	24 190	85 285
Reparationer ventilation	104 916	11 452
OVK-besiktning	28 188	0
	957 179	406 810

Handwritten signatures and initials:
AS.
GP
45.
ab
MB

4 Driftskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Städning Entreprenad	46 905	48 140
Städning utöver avtal	0	14 625
El	148 387	161 663
Uppvärmning	724 413	722 114
Vatten	92 887	109 712
Sophämtning	67 071	57 285
Container/tippavgift	0	13 926
Fastighetsförsäkring	37 124	35 961
Kabel-TV	45 592	44 248
Förbrukningsinventarier	573	2 258
Förbrukningsmaterial	6 775	16 722
Fastighetsskötsel	72 000	76 108
Snöröjning/sandning	2 250	0
	1 243 977	1 302 762

5 Administrationskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Telefon & porto	4 283	4 134
Arvode förvaltning	70 496	67 688
Övr förvaltningskostnader	16 878	3 768
Föreningsavgifter	2 400	1 607
Revisionsarvode	0	5 000
IT-kostnader	557	200
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	3 750	9 500
Övr främmande tjänster	106 625	0
Bankkostnader	800	900
	205 789	92 797

Handwritten signatures and initials:
Jen HC
GP
H.F.
ab
W

6 Byggnader

	2011-06-30	2010-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 155 714	39 155 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 155 714	39 155 714
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 679 004	-1 482 179
Årets avskrivningar	-196 825	-196 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 875 829	-1 679 004
Utgående redovisat värde	37 279 885	37 476 710
Taxeringsvärden byggnader	32 743 000	32 743 000
Taxeringsvärden mark	21 180 000	21 180 000
	53 923 000	53 923 000

7 Fastighetsförbättringar

	2011-06-30	2010-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 194 715	12 952 132
Inköp	0	242 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 194 715	13 194 715
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 874 568	-1 485 201
Årets avskrivningar enligt plan	-389 364	-389 367
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 263 932	-1 874 568
Utgående bokfört värde	10 930 783	11 320 147

8 Inventarier

	2011-06-30	2010-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	140 800	140 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 800	140 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-98 560	-84 480
Årets avskrivningar enligt plan	-14 080	-14 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112 640	-98 560
Utgående planenligt restvärde	28 160	42 240

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
UBC	0	800
Trygg-Hansa	15 619	15 256
Com Hem	11 412	11 062
All-hiss	0	413
Binero AB	634	0
Upplupna ränteintäkt	14 368	2 862
Upplupna räntebidrag	0	781
	42 033	31 174

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 838 008	7 470 962	628 846	-613 351	-367 275
Ökning av insatskapital		2 254 263			
Disposition av föregående års resultat:			161 769	-529 044	367 275
Årets resultat					-822 353
Belopp vid årets utgång	39 838 008	9 725 225	790 615	-1 142 395	-822 353

11 Långfristiga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Stadshypotek, rörlig tremånadersränta	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 5,31%, ffd 131230	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 5,19%, ffd 120601	2 321 000	2 321 000
Stadshypotek, rörlig tremånadersränta	3 321 000	3 321 000
Stadshypotek, ränta 3,71%, ffd 111030	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, rörlig tremånadersränta,	5 250 000	5 250 000
	17 892 000	17 892 000

[Handwritten signatures and initials]

GP
A.R.
[Signature]

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Norrenergi	20 877	0
Sköna Trädgård	8 167	0
Raukas Ventilation AB	102 006	0
Allhiss AB	1 425	0
Vattenfall	5 865	6 447
Elverket	8 052	13 947
Storholmen Tekning AB	41 512	0
Solna Vatten	5 159	0
Maries Puts & Städ	3 835	0
Upplupna rev.arvoden	5 000	10 000
Upplupna styrelsearv	45 000	45 000
Beräknade soc.avg.	15 710	15 710
Upplupna utg.räntor	20 580	15 094
Förskottsbet. intäkt	256 439	215 384
	539 627	321 582

Solna den

31/10-2011

Göran Persson

Folke Mandell

Annette Brus

Hans Sibring

Henryk Tureniec

Min revisionsberättelse har lämnats

6/11-2011

Ylva Hamberg
Revisor