

Årsredovisning

för

Brf Husberget

769605-7954

Räkenskapsåret

2011-07-01 - 2012-06-30

Samt
16
H. H. H.

Styrelsen för Brf Husberget, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

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 Marias Städ och Puts.

Hisservice har utförts av Allhiss.

Tvättstugeservice har utförts av Entema.

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

Fastighetens tekniska status

Föreningens flerbostadshus är, med beaktande taget till åldern, i gott skick. De senaste åren har stora reparationer och underhåll genomförts. Stambyte kök (2003/2004), stambyte och renovering av badrum (2005/2006), byte av samtliga fönster (2008), ny undercentral (2008) och installering av termostattventiler /intrimning av undercentralen (2009). Det som framgent behöver åtgärdas är bl.a.

- o Takomläggning (en process som pågår och kommer att påbörjas runt årsskiftet 2012/2013) 13-16 ✓
- o Elsystemen, brytare/kablar/gruppcentraler är slitna och gamla
- o Eventuellt ytterligare effektivisering av föreningens energiförbrukning
- o Liggande avlopp i källargolv (samtliga flerbostadshus)
- o Upprustning av samtliga ytskikt i alla tvättstugor
- o Genomgång och reparation av samtliga hissar
- o Ommålning i vissa allmänna utrymmen
- o Genomgång av utemiljöerna och en efterlevnadsplan för att upprätthålla och bibehålla en god trivsel utanför våra flerbostadshus
- o Underhåll av samtliga lägenhetsbalkonger för att eliminera frysskador
- o Omputsning av samtliga putsade fasader

partikelproblemet?

Sam
MK
P
K
H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat en ny frånluftsfläkt på Åsvägen 4, vilken har en större driftsäkerhet än tidigare, bättre effekt och mindre underhållskrav. Till detta monterades en ny stuss på taket, vilket bidrar till att otjänlig luft transporteras högre upp i luften än tidigare, vilket ökar den allmänna trivselen på altaner/balkonger.

Efter ett akut läckageproblem mellan servisventilen och Åsvägen 4, nödgades föreningen att, med Avipes Entreprenad Ab:s försorg, byte av såväl invatten- som spillvattenledningar. Arbetet var relativt omfattande, vilket fördröjades av att Avipes var tvungna att kringgå fjärrvärmeledningar, som hade lagt ovanför de trasiga ledningarna.

En långdragen läckageutredningsprocess pågår på altanen på Åsvägen 6. Föreningen har med hjälp av Tom Follin från Byggmiljögruppen AB och Lennart Nyberg från LN Balkong & Bygg AB kunnat konstatera att orsaken till läckaget beror på att tätskiktet på altanen skadats vid upptagningen av den nya altandörren och att vatten fritt har kunnat rinna in där och ner till lägenheten under, med fuktskador på såväl betongbjälklaget och ytskiktet i lägenheten som resultat. Föreningen driver nu en civil rättsprocess mot bostadsrättshavarna för att få föreningens kostnader ersatta. Styrelsen anser inte att föreningens medlemmar skall upp bära kostnader som en enskild bostadsrättshavare svarar för.

Det har byggts en ny lekplats med sandlåda och lekborg, som tillkommit med hjälp av flera duktiga föreningsmedlemmar. Förhoppningen är att detta ökar trivselen bland framförallt barnfamiljerna i föreningen.

Dränering runt huset på Åsvägen 6, efter påvisade fuktgenomslag, ny makadam som fyllnadsmassa. Arbetet utfördes Avipes Entreprenad AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Takbytet sätter igång någon gång runt årsskiftet 2012/2013. Det kommer att pågå under ca 1 år (vardera hus tar omkring 16 veckor), inkluderat montering/demontering av ställningar.

Minskning av antal parkeringsplatser mellan Åsvägen 4 och Åsvägen 2. Detta för att kunna bredda platserna så att det blir en ökad bekvämlighet för p-platsinnehavarna.

Gallring av träd/buskar runt husen kommer att ske i slutet av oktober 2012. Det finansiella bidraget från Solna stad gällande gallring/röjning är inte klart. Föreningen gallrar träd och buskar som finns på vår mark. När detta är utfört ringer vi kommunen, varvid de vidtar gallring på deras mark, i enlighet med vad de anser nödvändigt.

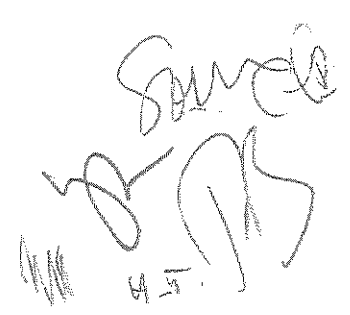
Föreningsfrågor:

Under året har 7 (8) överlåtelser skett.

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.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the name 'Sander' and other illegible marks.

Nyckeltal

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Genomsnittlig skuldränta %	4,03	3,20	3,24	4,23	4,66
Lån kvm bostadsyta vid årets utgång	4.159	4.164	4.164	4.164	4.164
Fastighetens belåningsgrad %	27,12	26,97	27,9	27,7	27,7
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	573	558	583	556	549

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.

Styrelsen har efter föreningsstämman 2011 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Per Brantemark ordförande
Christina Sommar kassör
Annette Brus sekreterare
Jonatan Lindb
Henryk Tureniec

Suppleanter

Elis Cedergren
Niils Fredriksson

Valda revisor

Ylva Hamberg ordinarie
Karin Dellenvall suppleant

Valberedning

Agneta Lund
Ingela Sanström
Rickard Sundström

Beslutade arvoden på stämman 2011

Totalt 50.000 kr, fördelat på 10.000 kr till ordförande och 5.000 kr till vardera styrelseledamot, inklusive suppleanter och revisor.

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 30 juni 2012 till 17 869 500 kronor. Fastighetslånen är fördelade på sex olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Brf Husberget
769605-7954

4(13)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 821 142
årets förlust	- 535 005
	-2 356 147

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	128 086
av yttre fonden ianspråktas	- 243 708
i ny räkning överföres	-2 240 525
	-2 356 147

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

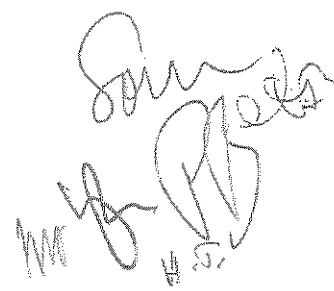
Handwritten signatures and initials
4-1-12

Brf Husberget
769605-7954

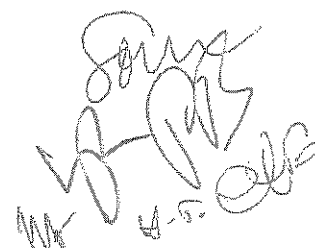
5(13)

Resultaträkning

	Not	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 463 534	2 390 467
Hysesintäkter	1	548 854	562 107
Övriga rörelseintäkter	2	26 061	14 144
Summa nettoomsättning		3 038 449	2 966 718
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-488 151	-950 964
Periodiskt underhåll	3	-243 708	-33 683
Driftskostnader	4	-1 257 956	-1 250 192
Administrationskostnader	5	-256 149	-205 789
Styrelsearvoden och sociala kostnader	6	-58 180	-48 567
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-84 746	-83 296
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 388 890	-2 572 491
Avskrivning byggnad		-196 825	-196 825
Avskrivningar övrigt		-328 218	-403 444
Summa avskrivningar		-525 043	-600 269
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		124 516	-206 042
Ränteintäkter		61 588	20 079
Räntebidrag		0	4 534
Räntekostnader		-721 093	-640 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16	-317
Summa kapitalnetto		-659 521	-616 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-535 005	-822 353
ÅRETS RESULTAT		-535 005	-822 353



Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	37 083 060	37 279 885
Fastighetsförbättringar	8	10 616 645	10 930 783
Mark		13 237 286	13 237 286
Inventarier och maskiner	9	14 080	28 160
Summa materiella anläggningstillgångar		60 951 071	61 476 114
Summa anläggningstillgångar		60 951 071	61 476 114
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	250
Övriga fordringar		2 669	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 126	42 033
Avräkningskonto förvaltare		1 205 054	1 263 179
Summa kortfristiga fordringar		1 326 849	1 305 462
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 614 432	3 569 068
Summa kassa och bank		3 614 432	3 569 068
Summa omsättningstillgångar		4 941 281	4 874 530
SUMMA TILLGÅNGAR		65 892 352	66 350 644



Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		39 838 008	39 838 008
Upplåtelseavgift		9 725 225	9 725 225
Ej inbetalda insatser		-569 682	-569 682
Föreningens fond för yttre underhåll		647 009	518 923
Summa bundet eget kapital		49 640 560	49 512 474
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 821 142	-870 703
Årets resultat		-535 005	-822 353
Summa fritt eget kapital		-2 356 147	-1 693 056
Summa eget kapital		47 284 413	47 819 418
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		17 869 500	17 892 000
Summa långfristiga skulder		17 869 500	17 892 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		270 516	44 414
Skatteskulder		37 861	43 378
Övriga skulder	13	11 800	11 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	418 262	539 627
Summa kortfristiga skulder		738 439	639 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 892 352	66 350 644
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 070 000	21 070 000
Ausvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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 0 kr.

Värderingsprinciper

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

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.

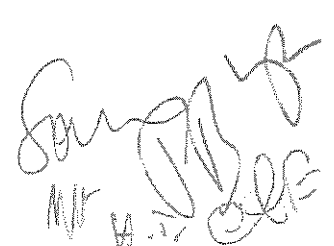
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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 %

1 Hyresintäkter

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Hyresintäkter, bostäder	68 346	158 764
Hyresintäkter lokaler	151 447	149 283
Hyresintäkter garage	26 280	26 280
Hyresintäkter p-platser	166 176	173 520
Övriga hyresintäkter	11 850	9 150
Hyresintäkt kabel-tv	45 240	45 110
Hyresintäkt bredband	79 515	0
	548 854	562 107

2 Övriga rörelseintäkter

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Debiterad fastighetsskatt	8 944	8 840
Debiterad el	13 065	0
Övriga intäkter	4 054	5 305
	26 063	14 145

Handwritten signatures and initials:
H. Sam
H. S. v. P. B.
S. B.

Brf Husberget
769605-7954

10(13)

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
3 Reparation och underhåll		
Reparationer	245 534	705 800
Reparation tvättstuga	38 895	52 124
Värme	0	102 006
Ventilation	112 503	2 910
Hissar	67 089	35 746
Reparation av markytor	24 130	24 190
OVK-besiktning	0	28 188
Planerat underhåll	243 708	33 683
	731 859	984 647
4 Driftskostnader		
	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Fastighetsskötsel grundavtal	75 162	72 000
Fastighetsskötsel extradebitering	2 829	0
Snöröjning/sandning	0	2 250
Städning grundavtal	38 650	46 905
Hyra av entrémattor	9 735	0
Hiss besiktning	3 424	0
Hiss serviceavtal	6 042	6 215
Fastighetsel	138 979	148 387
Värme	642 167	724 413
Vatten- och avlopp	70 855	92 887
Avfallshantering	87 737	67 071
Fastighetsförsäkring	38 481	37 124
Kabel-tv	46 300	45 592
Bredband	80 910	0
Förbrukningsinventarier	14 150	574
Förbrukningsmaterial	2 535	6 774
	1 257 956	1 250 192
5 Administrationskostnader		
	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Kreditupplysning	175	0
Inkassoavgifter	1 191	0
Datorkommunikation	903	557
Postbefordran	6 219	4 284
Förvaltning grundavtal	72 684	70 496
Förvaltning extradebiteringar	13 723	3 750
Övriga förvaltningskostnader	11 504	16 878
Bankkostnader	1 625	800
Advokat- och rättegångskostnader	136 339	0
Övriga externa tjänster	7 376	106 624
Medlems/föreningsavgifter	4 410	2 400
	256 149	205 789

6 Styrelsearvoden och sociala kostnader	2011-07-01	2010-07-01
	-2012-06-30	-2011-06-30
Styrelsearvode	40 000	35 999
Revisionsarvode intern revisor	5 000	0
Sociala avgifter på arvoden	13 180	12 568
	58 180	48 567
 7 Byggnader		
	2012-06-30	2011-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 155 714	39 155 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 155 714	39 155 714
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 875 829	-1 679 004
Årets avskrivningar	-196 825	-196 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 072 654	-1 875 829
 Utgående redovisat värde	37 083 060	37 279 885
 Taxeringsvärden byggnader	32 743 000	32 743 000
Taxeringsvärden mark	21 180 000	21 180 000
	53 923 000	53 923 000
 8 Fastighetsförbättringar		
	2012-06-30	2011-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 194 715	13 194 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 194 715	13 194 715
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 263 932	-1 874 568
Årets avskrivningar enligt plan	-314 138	-389 364
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 578 070	-2 263 932
 Utgående bokfört värde	10 616 645	10 930 783
 9 Inventarier		
	2012-06-30	2011-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	140 800	140 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 800	140 800
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-112 640	-98 560
Årets avskrivningar enligt plan	-14 080	-14 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-126 720	-112 640
 Utgående planenligt restvärde	14 080	28 160

Handwritten signatures and initials, including "S" and "JAB", with a date "14-15-12" written above.

Brf Husberget
769605-7954

12(13)

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-06-30	2011-06-30
Ekonomisk förvaltning	21 260	0
Fastighetsförsäkring	16 422	15 619
Kabel TV	11 738	11 412
Bredband	17 980	0
IT kostnader	0	634
Upplupna ränteintäkter bank	29 254	14 368
Medlemsavgifter	2 810	0
Fastighetsförvaltning	19 662	0
	119 126	42 033

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 838 008	9 725 225	518 923	-870 703	-822 353
Disposition av föregående års resultat:			128 086	694 267	-822 353
Årets resultat					-535 005
Belopp vid årets utgång	39 838 008	9 725 225	647 009	-176 436	-2 179 711

12 Långfristiga skulder

	2012-06-30	2011-06-30
Stadshypotek 319160, ränta 5,31% ffd 2013-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 616332, ränta 3,73% ffd 2012-07-02	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 861371, ränta 3,61% ffd 2017-06-01	2 321 000	2 321 000
Stadshypotek 743404, ränta 3,39% ffd 2015-09-30	3 321 000	3 321 000
Stadshypotek 867739, ränta 3,79% ffd 2017-06-01	5 250 000	5 250 000
Stadshypotek 821770, ränta 3,67% ffd 2016-10-30	2 977 500	3 000 000
	17 869 500	17 892 000

Handwritten signatures and initials.

Brf Husberget
769605-7954

13(13)

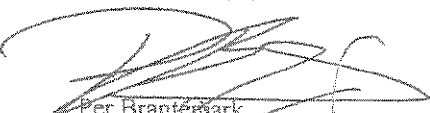
13 Övriga skulder


	2012-06-30	2011-06-30
Depositionsavgift Polarica AB	11 800	11 800

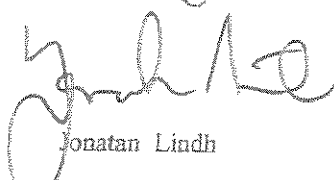
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Fjärrvärme	28 286	20 877
Trädgårdskostnader	0	8 167
Ventilation	0	102 006
Hiss	0	1 425
El Vattenfall	3 661	5 865
El Elverket	6 158	8 052
Fastighetsförvaltning	0	41 512
Vatten	0	5 159
Städning	0	3 835
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Beräknade sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntor	21 895	20 580
Förskottsbetalda avgifter	239 514	256 439
Advokatkostnader	25 856	0
Avfallshantering	27 182	0
	418 262	539 627

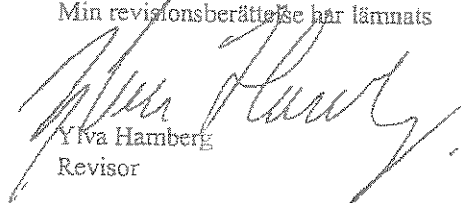
Solna den 19 november 2012


Per Brantérmark
Ordförande


Annette Brus


Jonatan Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats

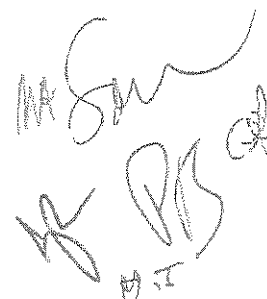

Ylva Hamberg
Revisor

Christina Sommar


Henryk Tureniec


H. TURENIEC

20/11-2012


M.S. PS
M.T.