

Brf Bergudden Nedre



Saltsjöbaden

ÅRSREDOVISNING

BRF BERGUDDEN NEDRE
7 1 6 4 2 5 - 8 8 1 1

För räkenskapsåret 2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Baggensudden 2:8, bebyggdes 1989 och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 42 st lägenheter i form av radhus.

Föreningen är andelsägare i Berguddens samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

30	st 4 rum och kök à 118,6 kvm	
12	st 6 rum och kök à 127,6 kvm	Total bostadsyta: 5 089,2 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-07 bestått av:

Ordinarie	Markku Tiainen Anne-Liis Melin Torkel Segerstedt Gunnar Bringel Karin Espinosa Morel Peter Svedberg
-----------	--

Suppleanter	Sofia Wahlström Bo Sandström
-------------	---------------------------------

Fram till föreningsstämman var Ulf Swenzén ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Eva Andersson	Folkesson Råd & Revision AB
-----------	---------------	-----------------------------

Suppleant	Linda Sandler
-----------	---------------

Valberedning

Kristina Leth	Sammanställande
Bertil Petersen	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (7) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (12) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesörsäkrad i Arén & Partners via SBC. I försäkringen ingår bostadsrättsskydd.

Ekonomi

Föreningens lån löper enligt nedan:

Swedbank 7,6 Mkr	fr om 2005-05-09 - 2010-02-10	ränta 3,24%
Swedbank 7,6 Mkr	fr om 2005-05-09 3 mån rörlig	ränta 4,65% (per 2008-12-31)
Swedbank 7,4 Mkr	fr om 2005-05-09 3 mån rörlig	ränta 4,65% (per 2008-12-31)
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2008-11-11- 3 mån rörlig	ränta 5,65% (per 2008-12-31)
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2006-01-17 - 2011-11-10	ränta 3,49%
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2006-01-17 - 2012-11-12	ränta 3,56%

En konsekvens av föreningens förtidsinlösen av lån under år 2006 är att föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust, vilket påverkar resultatet under innevarande och kommande år.

Föreningen har under året avyttrat andelar i Roburs penningmarknadsfond Mega.

Föreningen har en betryggande likviditet som täcker bedömda underhållsbehov och riskerna p.g.a.ränterörelser på lånen. För närvarande finns inget behov av ändring av medlemsavgifterna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008-05-07 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 200 000 kronor och ianspråktagande med 111 094 kr.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastigheten är beskattad med hel avgift

En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts för inkomståren 2006-2007. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kronor, för varje taxerad markenhet.

För inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgift för småhus till 6.000 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärde.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 228 685 (26 287 211) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 7 816 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 111 094 kr, varav 42 000 kr avser markanläggning runt garage i samfällighetsföreningen. Hela beloppet har belastat den yttre reparationsfonden.

Under året har en hel del underhållsarbeten utförts i föreningen: Sophusen har fått nya dörrar och målats om. Knutar och vindskivor i området har bytts ut, och målats om där så befunnits nödvändigt. Ett flertal medlemmar har under året valt att byta värme- och ventilationssystem med hjälp av den checklista som styrelsen tagit fram. Ytorna kring garaget som förvaltas av samfällighetsföreningen har förskönats med nya planteringar. I arbetet har en professionell trädgårdsarkitekt anlåtts. I syfte att ytterligare förbättra servicen och kvalitén från ComHem, har en enkät gjorts bland medlemmarna om hur nöjda de är med TV, telefoni och Internet.

YIT tog fram den obligatoriska energideklarationen som visade att byggnaderna håller bra kvalitet beträffande energiförbrukningen.

Föreningen har numera egen hemsida med adress: www.berguddenedre.se.

Trädgårdsdagar under hösten och våren, har till styrelsens stora glädje sett mangrann uppslutning. I december anordnades en julfest som uppskattades mycket av medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under våren 2009 planeras målning av samtliga ytterdörrar, vissa fönsterpartier och plåtdetaljer.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 6 % fr o m 2008-02-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 912 111	3 082 102	3 180 376	3 761 286
Resultat före reservering	131 801	379 934	- 923 653	303 365
Reservering yttre fond	- 200 000	- 200 000	- 200 000	- 200 000
Resultat efter reservering	-68 199	179 934	-1 123 653	103 365

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	1 218 489	1 129 583	1 027 223	827 223
Lån per kvm yta	9 224	9 228	9 260	9 290
Kassalikviditet (%)	599,9	348,7	183,4	616,5
Årsavgift kronor kvm	544	579	579	666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 941 982
årets resultat	131 801
	- 810 181

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 810 181
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	2 912 111	3 082 102
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-8 066	-6 986
Driftkostnader	3	-603 871	-614 666
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-153 168	-126 581
Personalkostnader	5	-87 138	-86 587
Avskrivningar	6	-145 985	-219 102
Resultat före finansiella poster		1 913 883	2 028 180
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		35 279	3 385
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	60 650	16 557
Räntekostnader		-1 878 012	-1 668 188
Resultat efter finansiella poster		131 801	379 934
Årets resultat		131 801	379 934

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	48 080 463	48 226 448
Mark	9	2 800 000	2 800 000
		50 880 463	51 026 448
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper		0	1 130 331
Summa anläggningstillgångar		50 880 463	52 156 779
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		27	4 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 930	15 456
		52 957	19 676
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 167 569	108
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		465 298	1 297 822
		2 632 867	1 297 930
Summa omsättningstillgångar		2 685 824	1 317 606
Summa tillgångar		53 566 287	53 474 385

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		1 218 489	1 129 583
Summa bundet eget kapital		6 991 489	6 902 583
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-941 982	-1 121 916
Årets resultat		131 801	379 934
Summa fritt eget kapital		-810 181	-741 982
Summa eget kapital		6 181 308	6 160 601
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	46 943 530	46 935 957
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	16 547
Skatteskulder		21 187	18 209
Övriga skulder	13	7 821	42 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	412 441	300 196
Summa kortfristiga skulder		441 449	377 827
Summa eget kapital och skulder		53 566 287	53 474 385
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		49 688 000	49 688 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		131 801	379 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	34 891	121 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		166 692	501 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 280	215 961
Förändring av kortfristiga skulder	16	94 868	28 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten		228 280	746 030
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar	17	1 130 331	-3 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 130 331	-3 385
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-23 674	-156 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 674	-156 882
Årets kassaflöde		1 334 937	585 763
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		1 297 931	712 168
Likvida medel vid årets slut	19	2 632 868	1 297 931

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden skrivs av enligt en 150-årig progressiv plan. Avskrivningsprincip har ändrats fr.o.m.i år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 785 358	2 947 440
Övriga ersättningar/intäkter	1 200	2 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 969	16 978
	2 912 111	3 082 102
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	8 066	6 986
Reparationer och underhåll enl underh.pl	111 094	97 640
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-111 094	-97 640
	8 066	6 986
3 Driftskostnader		
Fastighetsel	29 551	28 926
Vatten	110 534	117 864
Sophämtning	58 975	51 253
Fastighetsförsäkringar	54 615	61 449
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	75 978
Avgälder, arrenden	98 196	98 196
Fastighetsskatt	252 000	181 000
	603 871	614 666
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	78 974	39 124
Revisionsarvode	10 375	11 875
Förvaltningsarvode	54 460	53 412
Övriga externa tjänster	9 358	22 170
	153 167	126 581
5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	58 025	52 360
Löner	9 310	14 820
Sociala avgifter	19 803	19 407
	87 138	86 587
6 Avskrivningar		
Byggnad	145 985	219 102

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 145 985 (219 102) kronor, vilket motsvarar år 4/150 på en progressiv plan. Avskrivningstiden har ändrats fr.o.m i år.

7 Övriga ränteintäkter

Ränteintäkter	60 623	12 337
Överskatteränta ej skattepliktig	27	4 220
	60 650	16 557

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	50 567 387	50 567 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	50 567 387	50 567 387

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 340 939	-2 121 837
Årets avskrivningar enligt plan	-145 985	-219 102
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 486 924	-2 340 939

Utgående bokfört värde	48 080 463	48 226 448
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	22 824 000	22 824 000
Taxeringsvärden mark	34 356 000	34 356 000
	57 180 000	57 180 000

9 Mark

Anskaffningskostnaden för marken är 2 800 000 kronor.

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor	35 526	0
Förutbetald försäkringspremie	17 404	15 456
	52 930	15 456

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 129 583	-1 121 916	379 934
Årets ianspråktagande		-111 094		
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat			379 934	-379 934
Årets resultat				131 801
Belopp vid årets utgång	5 773 000	1 218 489	-941 982	131 801

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank - 3,24 % - 2010-02-10	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 4,65 % - rörligt	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 4,65% - rörligt	7 385 705	7 385 705
Swedbank - 5,65% rörlig	8 038 723	8 062 397
Swedbank - 3,49 % - 2011-11-10	8 118 846	8 118 846
Swedbank - 3,56 % - 2012-11-12	8 118 846	8 118 846
Avgår kortfristig del ./.	0	-31 247
	46 943 530	46 935 957

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	0	31 247
Personal källskatt	7 821	11 628
	7 821	42 875

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 453	11 285
Upplupna utgiftsräntor	211 641	112 164
Förutbetalda hyror och avgifter	171 924	158 777
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna elavgifter	6 920	4 863
Upplupen renhållning	2 503	2 108
	412 441	300 197

15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	145 985	219 102
Uttag yttre reparationsfond	-111 094	-97 640
	34 891	121 462

16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

17 Finansiella anläggningstillgångar

Förändring finansiella anläggningstillgångar

Bokfört värde på inlösta finansiella anläggningstillgångar	1 130 331	3 385
Förändring finansiella anläggningstillgångar	1 130 331	3 385

Under året har Robur Penningmarknadsfond Mega lösts in

18 Långfristiga skulder

Amorteringar	23 674	-156 882
--------------	--------	----------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

2 167 569

108

Avräkning ISS Ekonomiförvaltning

465 298

1 297 822

2 632 867

1 297 930

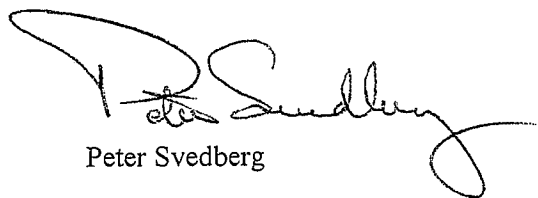
Saltsjöbaden den 2009-03-17



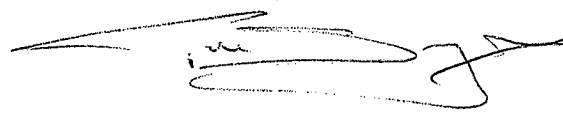
Markku Tiainen



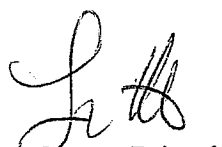
Anne-Liis Melin




Peter Svedberg



Torkel Segerstedt



Gunnar Bringel



Karin Espinosa Morel

4096 BRF BERGUDDEN NEDRE

Saltsjöbaden

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2007	2008	2009
Hysesintäkter garage	115	116	116
Årsavgifter	2 947	2 785	2 771
Övriga intäkter	19	11	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 081	2 912	2 887
Rep/underhåll löpande	7	8	20
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	0	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	
Rep enl underhållsplan	98	111	200
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	-98	-111	-200
Elavgifter	29	29	31
Vatten & avlopp	118	111	115
Renhållning, sotning	51	59	61
Försäkringar	61	55	54
Rep försäkringssk/självrisk	76	0	0
Arrenden, avgälder	98	98	100
Fastighetsskatt	181	252	252
Övr driftkostnader	0	0	0
Inkasso	3	2	3
Styrelse- & rev. arv.	64	68	70
Förvaltningsarvoden	53	54	56
Adm. kontor, övrigt	37	77	70
Övr extern tjänst	17	5	10
Medlems/föreningsavgift	5	5	5
Lön	15	9	0
Arb.giv. avgift.	19	20	19
Avskrivning byggnad	219	146	147
RÖRELSENS KOSTNADER	1 053	998	1 013
RÖRELSENS RESULTAT	2 028	1 914	1 874
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-20	-96	-60
Ränteskillnadsersättning	0	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	1 668	1 878	1 697
RESULTAT	380	132	237
Reservering till yttre reparationsfond	200	200	200
	180	-68	37