

Årsredovisning
för
Brf Bergudden Nedre

716425-8811

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 / Patent och Registreringsverket 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 2010-05-19 bestått av:

Ordinarie	Markku Tiainen Agneta Krasse Torkel Segerstedt Gunnar Bringel Karin Espinosa Morell
-----------	---

Suppleant	Christer Petzold
-----------	------------------

Revisorer

Ordinarie	Linda Sandler
-----------	---------------

Suppleant	Elisabeth Olsson
-----------	------------------

Valberedning

Kristina Leth Bertil Petersen

Sammanställande

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (2) st överlåtelse ägt rum.
Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (10) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens lån löper enligt nedan:

Swedbank 7,6 Mkr	tom 2014-11-25	ränta 4,04 %
Swedbank 7,6 Mkr	tom 2017-05-24	ränta 3,87 %
Swedbank 7,4 Mkr	tom 2017-05-24	ränta 3,87 %
Swedbank 8 Mkr	tom 2015-25-26	ränta 3,53 %
Swedbank 8,1 Mkr	tom 2011-11-10	ränta 3,49 %
Swedbank 8,1 Mkr	tom 2012-11-12	ränta 3,56 %

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 268 254 kronor, (42 småhus * 6 387:- = 268 254 kronor, jämfört med 0,75% av 89 064 000 kronor = 667 980 kronor).

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 145 295 (26 145 295) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 43 462 kr. Bland annat har alla hängrännor och tak rensats från mossor och skräp för att undvika frostsador.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 286 889 kr. Ianspråktagande av yttre fonden har skett med 56 673 kr.

De lån som tidigare varit rörliga bands under sensommaren till vad som bedömdes mycket förmånliga räntor. Samtliga lån i föreningen är därmed bundna med varierande löptider. I och med detta är

föreningens framtida kostnadsbild betydligt lättare att förutspå, vilket lade grunden för ett beslut att sänka avgifterna från och med 1 januari 2011.

Föreningens trädgårdsdagar under våren och hösten har sett en mangrann uppslutning. Och det är glädjande att se att så många inser vikten av att vi gemensamt sköter våra gröna ytor. I december hölls traditionsenligt den årliga julfesten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En avgiftssänkning genomfördes med start i januari.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 6 % fr o m 2008-02-01. Årsavgiften har även sänkt med 5 % fr.o.m. 090701.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010= 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning.

Föreningen har en egen hemsida med adress: www.berguddennedre.se.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 764 772	2 825 266	2 912 111	3 082 102	3 180 376
Resultat före reservering	-88 349	477 823	131 801	379 934	-923 653
Reservering yttre reparationsfond	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
					-1 123 65
Resultat efter reservering	-288 349	277 823	-68 199	179 934	3
Saldo yttre reparationsfond	1 402 118	1 258 791	1 218 489	1 129 583	1 027 223
Lån per kvm yta	9 224	9 224	9 224	9 228	9 260
Kassalikviditet (%)	1 009	947	608	349	183
Årsavgift bostäder kronor/kvm	517	531	544	579	666

Föreningen har en ansamlad förlust som härrör sig från år 2006 då föreningen förtidsinlöste lån.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-675 685
årets förlust	-88 349

-764 034

behandlas så att

i ny räkning överföres	-764 034
------------------------	----------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 764 772	2 825 266
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-330 351	-96 038
Driftskostnader	3	-755 281	-670 376
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-116 768	-144 378
Personalkostnader	5	-70 669	-69 521
Avskrivningar	6	-148 919	-147 445
Resultat före finansiella poster		1 342 784	1 697 508
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	929	46 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 432 062	-1 265 696
		-1 431 133	-1 219 685
Resultat efter finansiella poster		-88 349	477 823
Årets resultat		-88 349	477 823

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	47 784 099	47 933 018
Mark	10	2 800 000	2 800 000
		50 584 099	50 733 018
Summa anläggningstillgångar		50 584 099	50 733 018
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	11	8	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 610	70 662
		66 618	70 678
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 249 792	2 249 100
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		758 856	710 034
		3 008 648	2 959 134
Summa omsättningstillgångar		3 075 266	3 029 812
SUMMA TILLGÅNGAR		53 659 365	53 762 830

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		1 402 118	1 258 791
		7 175 118	7 031 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-675 685	-1 010 181
Årets resultat		-88 349	477 823
		-764 034	-532 358
Summa eget kapital		6 411 084	6 499 433
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	46 943 530	46 943 530
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 515	4 717
Skatteskulder		22 200	24 811
Övriga skulder	15	6 414	6 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	236 622	283 574
Summa kortfristiga skulder		304 751	319 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 659 365	53 762 830
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		49 688 000	49 688 000
		49 688 000	49 688 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-88 349	477 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	148 919	-12 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 570	465 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 060	-17 721
Förändring av leverantörsskulder		34 798	4 717
Förändring av kortfristiga skulder	18	-49 913	-126 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 515	326 266
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		49 515	326 266
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		2 959 134	2 632 868
Likvida medel vid årets slut		3 008 649	2 959 134

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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. 2008

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 och värdepappersinnehav

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 skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter garage	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 632 224	2 701 428
Ersättningar och intäkter	7 800	1 050
Fakturerade kostnader	9 164	7 204
	2 764 772	2 825 266

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	43 462	94 500
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	286 889	161 236
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	-159 698
	330 351	96 038

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Energideklarationer	0	22 219
Yttre skötsel/snöröjning	48 952	0
Fastighetsel	34 689	36 733
Vatten	116 672	114 654
Sophämtning	63 486	64 885
Fastighetsförsäkring	56 586	60 531
Självrisk/reparation försäkringsskador	38 006	4 626
Avgälder, arrenden och avgifter	98 196	98 196
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	268 254	267 204
Övriga driftkostnader	30 441	1 328
	755 282	670 376

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	43 581	67 238
Revisionsarvode	11 125	12 625
Förvaltningsarvode	57 112	56 564
Övriga externa tjänster	4 950	7 951
	116 768	144 378

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	3 075	0
Sociala avgifter	16 184	16 411
Styrelsearvoden	51 410	53 110
	70 669	69 521

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	148 919	147 445
	148 919	147 445

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 148 919 (147 445) kronor, vilket motsvarar år 6/150 på en progressiv plan. Avskrivningstiden har ändrats from 2008.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	929	46 014
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-3
	929	46 011

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	1 431 762	1 265 396
Övriga skuldrelaterade poster	300	300
	1 432 062	1 265 696

Not 9 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 567 387	50 567 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 567 387	50 567 387
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 634 369	-2 486 924
Årets avskrivningar enligt plan	-148 919	-147 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 783 288	-2 634 369
Utgående redovisat värde	47 784 099	47 933 018
Taxeringsvärden byggnader	25 560 000	25 560 000
Taxeringsvärden mark	63 504 000	63 504 000
	89 064 000	89 064 000

Not 10 Mark

Anskaffningskostnaden för marken är 2 800 000 kronor.

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	8	16
	8	16

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	17 512	21 564
Förutbetald samfällighetsavgift	49 098	49 098
	66 610	70 662

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 258 791	-1 010 181	477 823
Årets ianspråktagande		-56 673	56 673	
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat:			477 823	-477 823
Årets resultat				-88 349
Belopp vid årets utgång	5 773 000	1 402 118	-675 685	-88 349

Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 3,53 % - 2015-05-26	8 038 723	8 038 723
Swedbank - 3,49 % - 2011-11-10	8 118 846	8 118 846
Swedbank - 3,56 % - 2012-11-12	8 118 846	8 118 846
Swedbank - 4,04 % - 2014-11-25	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 3,87 % - 2017-05-24	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 3,87 % - 2017-05-24	7 385 705	7 385 705
	46 943 530	46 943 530

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	6 414	6 765
	6 414	6 765

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 717	7 085
Uppl räntekostnader	36 894	61 618
Förskottsbetalda hyror/avgifter	170 997	192 556
Upplupna elavgifter	7 014	8 311
Upplupna renhållningsavgifter	3 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
	236 622	283 573

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar	148 919	147 445
Uttag yttre reparationsfond	0	-159 698
	148 919	-12 253

Not 18 Förändring av kortfristiga skulder

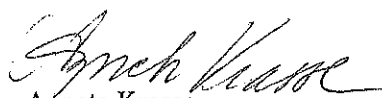
Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 19 Likvida medel

	2010-12-31	2009-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	2 249 792	2 249 100
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	758 856	710 034
	3 008 648	2 959 134

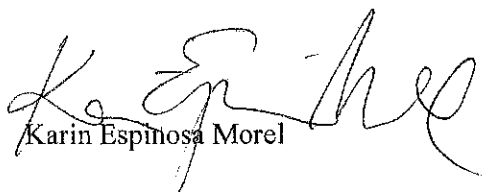
Saltsjöbaden den 2011-02-22


Markku Tiainen


Agneta Krasse


Torkel Segerstedt


Gunnar Bringel


Karin Espinosa Morel

Min revisionsberättelse har lämnats .

Linda Sandler
Revisor

4096 Brf Bergudden Nedre
Saltsjöbaden

	RESULTAT 2009	RESULTAT 2010	BUDGET 2011
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter garage	116	116	116
Årsavgifter bostäder	2 701	2 632	2 474
Övriga intäkter	8	17	0
RÖRELSENS INTÄKTER	2 825	2 765	2 590
Energideklarationer	22	0	0
Yttre skötsel	0	49	0
Löpande reparationer/underhåll	94	43	20
Planenligt underhåll	0	286	200
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan	161		
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.	-159		
Elavgifter	37	35	38
Vatten & avlopp	115	117	121
Sophämtning	65	63	66
Fastighetsförsäkringar	60	57	54
Självrisk/reparation försäkringsskador	5	38	0
Samfällighetsavgifter	98	98	100
Fastighetsskatt	267	268	274
Övr förbrukningsinventarier/material	1	30	0
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	2	2	3
Styrelse- & rev.arvode	66	63	66
Förvaltningsarvoden	57	57	59
Övriga förvaltningskostnader	67	43	40
Övriga externa tjänster	3	0	10
Föreningsavgifter	5	5	5
Löner övriga	0	3	0
Lagstadgade sociala avgifter	16	16	17
Avskrivning byggnad	147	149	150
RÖRELSENS KOSTNADER	1 129	1 422	1 223
RÖRELSENS RESULTAT	1 696	1 343	1 367
Utdelning från aktier och andelar	46	0	0
Ränteintäkter från bank	0	1	0
FINANSIELLA INTÄKTER	46	1	0
Räntekostnader fastighetslån	1 264	1 432	1 746
FINANSIELLA KOSTNADER	1 264	1 432	1 746
Statlig skatt	0		0
RESULTAT	478	-88	-379
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		57	200
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-200	-200	-200
	278	-231	-379

Styrelsebeslut	09-12-31	10-12-31	11-12-31
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-159	-57	-200
Reservering till yttre reparationsfond	200	200	200
Summa yttre reparationsfond enl BR	1 259	1 402	1 402
Balanserat resultat enl BR	-1 010	-675	-763

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE SÄNKNING:

Årsavgifter	6% FROM: 2011-01-01
Kabel-TV	0% FROM: