

Brf Bergudden Nedre

716425-8811

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie	Markku Tiainen Agneta Krasse Torkel Segerstedt Gunnar Bringel Karin Espinosa Morel Peter Svedberg
-----------	--

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

Revisorer

Ordinarie	Linda Sandler
Suppleant	Elisabeth Olsson

Valberedning

Kristina Leth	Sammanställande
Bertil Petersen	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 (4) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 64 (62) 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 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 0,815 % (per 2009-12-31)
Swedbank 7,4 Mkr	fr om 2005-05-09 3 mån rörlig	ränta 0,815% (per 2009-12-31)
Swedbank 8 Mkr	fr om 2008-11-11 - 3 mån rörlig	ränta 1,66 % (per 2009-12-31)
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 2009-05-13 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 200 000 kronor och ianspråktagande med 159 698 kr.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastigheten är beskattad med hel avgift

För inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgift för småhus till 6.362 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 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 145 295 (26 191 309) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 94 500 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 161 236 kr. Bland annat har alla ytterdörrar och förrådsdörrar till lägenheterna, och medfarna vindskivor och knutbrädor målats om. I vissa fall har material bytts ut. En professionell rengöring och genomgång av ventilationssystemet i samtliga lägenheter har gjorts och medlemmarna har erbjudits att till ett rabatterat pris byta motorer till köks och ventilationsfläktar. Beloppen har belastat den yttre underhållsfonden.

En ytterligare sänkning av avgifterna genomfördes i juni. Det är styrelsens uppfattning att föreningens avgifter och kostnader idag är välbalanserade, med hänsyn taget till att räntorna för tillfället ligger på historiskt låga nivåer.

Föreningens trädgårdsdagar under våren och hösten har sett en mangrann uppslutning. Det är glädjande att se att så många inser vikten av att vi gemensamt sköter våra gröna ytor. En uppskattad julfest hölls traditionsenligt i december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att notera.

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 expeditonsavgift 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

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 825 266	2 912 111	3 082 102	3 180 376	3 761 286
Resultat före reservering	477 823	131 801	379 934	- 923 653	303 365
Reservering yttre fond	- 200 000	- 200 000	- 200 000	- 200 000	- 200 000
Resultat efter reservering	277 823	-68 199	179 934	-1 123 653	103 365

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	1 258 791	1 218 489	1 129 583	1 027 223	827 223
Lån per kvm yta	9 224	9 224	9 228	9 260	9 290
Kassalikviditet (%)	947,2	608,4	348,7	183,4	616,5
Årsavgift kronor kvm	531	544	579	579	666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 010 181
årets resultat	477 823
	- 532 358

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 532 358
------------------------	-----------

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

		2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Resultaträkning	Not		
Föreningens intäkter	1	2 825 266	2 912 111
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-96 038	-8 066
Driftskostnader	3	-670 376	-603 871
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-144 378	-153 168
Personalkostnader	5	-69 521	-87 138
Avskrivningar	6	-147 445	-145 985
Resultat före finansiella poster		1 697 508	1 913 883
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	35 279
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	46 011	60 650
Räntekostnader		-1 265 696	-1 878 012
Resultat efter finansiella poster		477 823	131 801
Årets resultat		477 823	131 801

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	47 933 018	48 080 463
Mark	9	2 800 000	2 800 000
		50 733 018	50 880 463
Summa anläggningstillgångar		50 733 018	50 880 463
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		16	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 662	52 930
		70 678	52 957
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 249 100	2 167 569
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		710 034	465 298
		2 959 134	2 632 867
Summa omsättningstillgångar		3 029 812	2 685 824
Summa tillgångar		53 762 830	53 566 287

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		1 258 791	1 218 489
Summa bundet eget kapital		7 031 791	6 991 489
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 010 181	-941 982
Årets resultat		477 823	131 801
Summa fritt eget kapital		-532 358	-810 181
Summa eget kapital		6 499 433	6 181 308
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	46 943 530	46 943 530
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 717	0
Skatteskulder		24 811	21 187
Övriga skulder	13	6 765	7 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	283 574	412 441
Summa kortfristiga skulder		319 867	441 449
Summa eget kapital och skulder		53 762 830	53 566 287
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		49 688 000	49 688 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		477 823	131 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	-12 253	34 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		465 570	166 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 721	-33 280
Förändring av kortfristiga skulder	16	-121 583	94 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten		326 266	228 280
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar	17	0	1 130 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 130 331
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	0	-23 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-23 674
Årets kassaflöde		326 266	1 334 937
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		2 632 868	1 297 931
Likvida medel vid årets slut	19	2 959 134	2 632 868

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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 701 428	2 785 358
Övriga ersättningar/intäkter	1 050	1 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 204	9 969
	2 825 266	2 912 111
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	94 500	8 066
Reparationer och underhåll enl underh.pl	161 236	111 094
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-159 698	-111 094
	96 038	8 066
3 Driftskostnader		
Fastighetsel	36 733	29 551
Vatten	114 654	110 534
Sophämtning	64 885	58 975
Fastighetsförsäkringar	60 531	54 615
Självrisk/rep. försäkringsskador	4 626	0
Avgälder, arrenden	98 196	98 196
Fastighetsskatt	267 204	252 000
Övriga driftskostnader	1 328	0
Energideklaration	22 219	0
	670 376	603 871
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	67 238	78 974
Revisionsarvode	12 625	10 375
Förvaltningsarvode	56 564	54 460
Övriga externa tjänster	7 951	9 358
	144 378	153 167
5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	53 110	58 025
Löner	0	9 310
Sociala avgifter	16 411	19 803
	69 521	87 138
6 Avskrivningar		
Byggnad	147 445	145 985

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 147 445 (145 985) kronor, vilket motsvarar år 5/150 på en progressiv plan. Avskrivningstiden har ändrats fr.o.m 2008.

7 Övriga ränteintäkter

Ränteintäkter	46 014	60 623
Överskatteränta ej skattepliktig	-3	27
	46 011	60 650

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	-2 486 924	-2 340 939
Årets avskrivningar enligt plan	-147 445	-145 985
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 634 369	-2 486 924

Utgående bokfört värde	47 933 018	48 080 463
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	25 560 000	22 824 000
Taxeringsvärden mark	63 504 000	34 356 000
	89 064 000	57 180 000

9 Mark

Anskaffningskostnaden för marken är 2 800 000 kronor.

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	21 564	17 404
Upplupna inkomsträntor	0	35 526
Förutbetald samfällighetsavgift	49 098	0
	70 662	52 930

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 218 489	-941 982	131 801
Årets ianspråktagande		-159 698		
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat			131 801	-131 801
Årets resultat				477 823
Belopp vid årets utgång	5 773 000	1 258 791	-1 010 181	477 823

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank - 3,24 % - 2010-02-10	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 0,815 % - rörligt	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 0,815 % - rörligt	7 385 705	7 385 705
Swedbank - 1,66 % rörlig	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
	46 943 530	46 943 530

13 Övriga skulder

Personal källskatt	6 765	7 821
--------------------	-------	-------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 085	8 453
Upplupna utgiftsräntor	61 618	211 641
Förutbetalda hyror och avgifter	192 556	171 924
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Upplupna elavgifter	8 311	6 920
Upplupen renhållning	2 000	2 503
Upplupna övriga kostnader	3	0
	283 573	412 441

15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	147 445	145 985
Uttag yttre reparationsfond	-159 698	-111 094
	-12 253	34 891

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	0	1 130 331
Förändring finansiella anläggningstillgångar	0	1 130 331

Under 2008 har Robur Penningmarknadsfond Mega lösts in.

18 Långfristiga skulder

Amorteringar	0	23 674
--------------	---	--------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

2 249 100

2 167 569

Avräkning ISS Facility Services AB

710 034

465 298

2 959 134

2 632 867

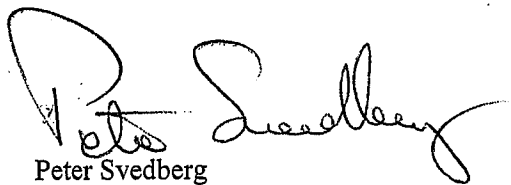
Saltsjöbaden den



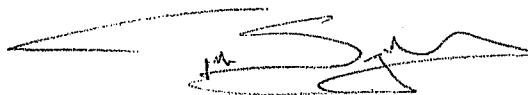
Markku Tiainen



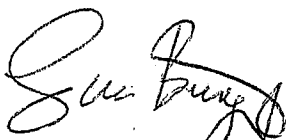
Agneta Krasse



Peter Svedberg

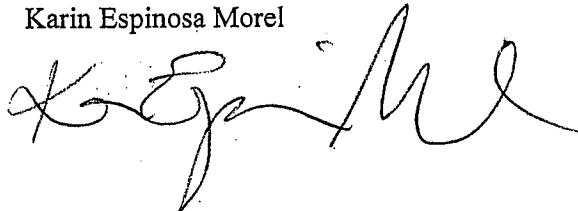


Torkel Segerstedt



Gunnar Bringel

Karin Espinosa Morel



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Linda Sandler
Revisor