

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 1993-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bergudden. Föreningens andel är 60 %. Samfälligheten förvaltar parkeringsanläggningar, snöröjning, gatubelysning och gemensamma markytor.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen värme via radiatorer och bergvärmeproducerad luftvärme.

#### Byggnadsår och ytor

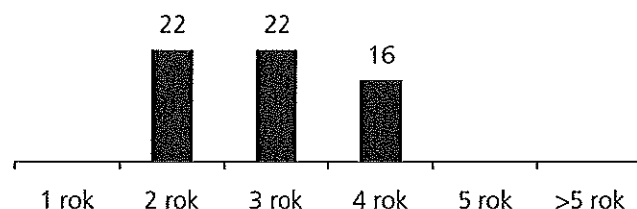
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 488 kvadratmeter, varav 5 274 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 214 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Barnstuga	440 kvm	3 år t o m 110930

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	I anslutning till tvättstugan
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-10-01 och sträcker sig fram till 30 år. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Vattenprover	2010 - 2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
OVK	2010 - 2010	Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av du dusch	2010 - 2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
Ombyggnad av barnstugan	2010 - 2010	
Renovering av trappor	2009 - 2010	Impregnerat trä
Renovering av balkonger	2008 - 2009	Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
Installation av bergvärmeanläggning	2007 - 2008	Investeringen slutfördes under mars 2008
Ommålningsarbeten	2003 - 2004	Fasad, fönster, balkonger, dörrar, panel, vindskivor.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Odd Johan Lindqvist	Ordförande
Susann Elisabet Deli	Vice ordförande
Anna Petersson	Kassör
Anna Weibull	Ledamot
Peter Häggström	Ledamot
Joachim Martinsson	Ledamot

Caroline Fortkod	Suppleant
Stephan Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
---------------	------------------	---------------------------

#### **Valberedning**

Stefan Bonn	Sammanställande
-------------	-----------------

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-16.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under året har följande drifts- och underhållsarbeten genomförts: renovering av duschen i det gemensamma relaxutrymmet i tvättstugan, ombyggnad av barnstugan, en fuktskada i en av lägenheterna, en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och reparation av takfoten i dagishuset. Förutom detta genomförde Smittskyddsinstitutet en provtagning av områdets vattenkvalité.

Resultatet av ventilationskontrollen visade att luftvärdena generellt såg bra ut och kontrollen, genomförd av Smittskyddsinstitutet, visade att området har goda värden på vattnet.

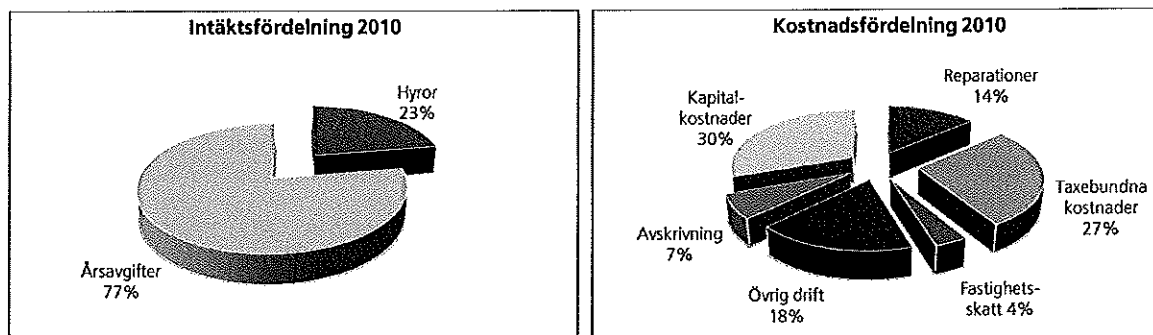
Telia installerade fiber i området vilket möjliggör för snabbare och bättre tekniska lösningar vad gäller telefoni, tv och datorer.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Ett nytt serviceavtal för värmeanläggningen (pumpar/tankar) har påbörjats under 2010 och kommer fastställas under 2011.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	735 kr
Årsavgifter	583 kr
Övriga intäkter	1 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	75 kr
Taxebundna kostnader	150 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	96 kr
Avskrivningar	37 kr
Kapitalkostnader	165 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 274 kvm bostäder och 1 214 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	583	583	590	635
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 336	9 430	9 538	9 649
Elkostnad/kvm totalyta	115	82	13	5
Värmekostnad/kvm totalyta	0	1	53	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	22	24	24

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	462 245
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 862 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 400
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>5 140 317</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	143 010
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 283 327</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 965 512	3 959 032
Övriga rörelseintäkter		8 131	9 484
		<b>3 973 643</b>	<b>3 968 516</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-135 152	-55 173
Reparationer		-341 621	-158 966
Periodiskt underhåll		-143 010	0
Taxebundna kostnader		-973 511	-734 651
Övriga driftskostnader		-260 047	-251 851
Fastighetsskatt		-126 900	-117 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-155 603	-181 042
Personalkostnader		-71 328	-71 677
Avskrivningar		-237 359	-237 359
		<b>-2 444 531</b>	<b>-1 808 089</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 529 112</b>	<b>2 160 427</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 940	3 255
Räntekostnader		-1 069 807	-1 381 776
		<b>-1 066 867</b>	<b>-1 378 521</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>462 245</b>	<b>781 906</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	64 178 607
Pågående byggnation	Not 4	64 415 966
		0
	<b>64 236 107</b>	<b>64 415 966</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>64 239 607</b>	<b>64 419 466</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		5 898
Övriga fordringar		41 455
Förutbetalda kostnader	Not 5	8 663
		23 230
		108 386
	<b>324 248</b>	<b>231 922</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		6 017
SBC klientmedel i SHB		6 455
	<b>1 237 163</b>	<b>1 340 704</b>
	<b>1 243 180</b>	<b>1 347 160</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 567 428</b>	<b>1 579 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 807 034</b>	<b>65 998 547</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 256 964	4 072 564
		<u>10 885 964</u>	<u>10 701 564</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 678 072	4 080 566
Årets resultat		462 245	781 906
		<u>5 140 317</u>	<u>4 862 472</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 026 281</b>	<b>15 564 036</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	48 742 387	49 259 860
		<u>48 742 387</u>	<u>49 259 860</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	494 865	476 000
Leverantörsskulder		132 072	146 271
Skatteskulder		0	7 728
Upplupna kostnader	Not 9	173 325	110 829
Förutbetalda avgifter och hyror		238 104	433 823
		<u>1 038 366</u>	<u>1 174 651</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>65 807 034</b>	<b>65 998 547</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	61 394 000	61 394 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,2%	0,2%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%	2,5%
Värmeanläggning	30 år	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 072 636	3 072 636
Hysesintäkter	892 876	886 396
	<b>3 965 512</b>	<b>3 959 032</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	10 859	0
Fastighetsskötsel gård beställ	389	0
Snöröjning/sandning	34 513	0
Sotning	10 500	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	48 750	0
Myndighetstillsyn	0	13 550
Gemensamma utrymmen	278	0
Gård	6 985	2 936
Serviceavtal	20 808	38 148
Förbrukningsmateriel	2 070	539
	<b>135 152</b>	<b>55 173</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	48 651	0
Hyreslägenheter	18 035	0
Brf Lägenheter	6 000	0
Lokaler	2 213	0
Förskola	0	3 561
Tvättstuga	2 763	33 461
Sophantering/återvinning	18 369	0
Entré/trapphus	46 000	0
Lås	5 379	529
VVS	29 377	14 749
Värmeanläggning/undercentral	4 170	17 883
Ventilation	23 564	42 938
Elinstallationer	28 373	10 319
Huskropp utvändigt	0	938
Tak	29 251	3 550
Fasad	0	15 381
Balkonger/altaner	15 890	6 235
Mark/gård/utemiljö	21 619	2 438
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 800
Vattenskada	41 967	14 784
	<b>341 621</b>	<b>158 966</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Balkonger/altaner	143 010	0
	<b>143 010</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	745 967	534 009
Värme	0	-9 558
Vatten	159 314	140 739
Sophämtning/renhållning	56 768	53 514
Grovsopor	11 462	15 947
	<b>973 511</b>	<b>734 651</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	99 267	31 071
Samfällighetsavgift	160 780	220 780
	<b>260 047</b>	<b>251 851</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 900</b>	<b>117 370</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	20 550	13 575
Föreningskostnader	16 953	10 272
Styrelseomkostnader	898	3 545
Fritids och Trivselkostnader	0	1 463
Förvaltningsarvode	84 509	87 492
Förvaltningsarvoden övriga	21 550	3 432
Administration	5 753	2 264
Konsultarvode	0	53 750
Medlemsavgift SBC ek för	5 390	5 250
	<b>155 603</b>	<b>181 042</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft deltidsanställda fastighetsskötare.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	39 000	44 250
Löner och arvoden	15 396	10 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	185	0
Sociala kostnader	16 747	16 827
	<b>71 328</b>	<b>71 677</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	122 884	122 884
Förbättringar	114 475	114 475
	<b>237 359</b>	<b>237 359</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 444 531</b>	<b>1 808 089</b>
<b>Not 3</b>		
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	67 359 096	64 556 873
Nyanskaffningar	0	2 802 223
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 359 096</b>	<b>67 359 096</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 943 130	-2 705 771
Årets avskrivningar enligt plan	-237 359	-237 359
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 180 489</b>	<b>-2 943 130</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 178 607</b>	<b>64 415 966</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 614 000	36 668 000
Taxeringsvärde mark	14 814 000	12 837 000
	<b>55 428 000</b>	<b>49 505 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	50 400 000	45 400 000
Lokaler	5 028 000	4 105 000
	<b>55 428 000</b>	<b>49 505 000</b>
<b>Not 4</b>		
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	57 500	0
	<b>57 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkringspremie	27 996	60 072
Förvaltningskostnad	0	20 877
Samfällighetsavgift	80 390	80 390
	<b>108 386</b>	<b>161 339</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 629 000	0	0	6 629 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 256 964	184 400	0	4 072 564
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 885 964</b>	<b>184 400</b>	<b>0</b>	<b>10 701 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	4 678 072	-184 400	781 906	4 080 566
Årets resultat	462 245	462 245	-781 906	781 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 140 317</b>	<b>277 845</b>	<b>0</b>	<b>4 862 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 026 281</b>	<b>462 245</b>	<b>0</b>	<b>15 564 036</b>

<b>Not 7</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	4 072 564	3 888 164
Reservering enligt stadgar	184 400	184 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 256 964</b>	<b>4 072 564</b>


<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	
Stadshypotek AB	2,820 %	6 186 195	6 248 839	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	3 698 185	3 735 637	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	9 027 230	9 118 646	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	7 506 987	7 583 007	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	9 339 280	9 433 856	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	9 875 000	9 975 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,820 %	3 604 375	3 640 875	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 237 252</b>	<b>49 735 860</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-494 865</b>	<b>-476 000</b>	
		<b>48 742 387</b>	<b>49 259 860</b>	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	119 322	57 640
Sophämtning	254	822
Extern revisor	16 875	13 200
Ränta	36 874	39 167
	<hr/>	<hr/>
	<b>173 325</b>	<b>110 829</b>

SALTSJÖBADEN den 3, 5 2011



Odd Johan Lindqvist  
Ordförande



Anna Petersson  
Kassör




Peter Häggström  
Ledamot



Joachim Martinsson  
Ledamot



Anna Weibull  
Ledamot



Susann Deli  
vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Ralf Toresson  
Extern revisor

