

Årsredovisning

för

Brf Husberget

769605-7954

Räkenskapsåret

2008-07-01 - 2009-06-30

Styrelsen för Brf Husberget, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

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. Två lägenheter är upplåtna 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 45.880.000 kr varav markvärdet motsvarar 19.135.000 kr och byggnadsvärdet 26.745.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Våra hus är i gott skick, underhållsplanen ger oss ett bra planeringsunderlag för kommande år - dock är husen snart 60 år och detta kräver ständig vaksamhet på alla tekniska installationer. Allt kan inte genomföras samtidigt - noggrann planering krävs för att inte tära på de ekonomiska resurser som finns.

Men vi har under åren klarat av ett antal stora och mycket tunga underhållsåtgärder, stambyte kök (2003/2004), stambyte och totalrenovering badrum (2005/2006), byte av alla fönster (2008) och ny undercentral (2008).

Ett stort antal områden finns som skall bevakas/utredas så att styrelsen kan planera in ev. åtgärder på ett kontrollerat sätt, till de större/dyrare hör t ex:

- elsystemen, brytare/kablar/gruppcentraler är slitna och gamla, brandrisk.
- effektivisering av vårt energianvändande.
- underhåll/service av ventilationen.
- liggande avlopp i källargolv, detta pga. div. stopp och akuta rensningar. Detta inkluderar även en upprustning av golv/väggar m.m. i våra 3 tvättstugor.

- underhåll av alla lgh-balkonger för att eliminera frysskador pga. fukt.
- hissarna, uppfräschning samt förebygga driftproblem.

Utöver detta finns sedan en mängd "småsaker" som behöver bevakas/planeras in för att öka trivseln och ge oss alla estetiska mervärden. T ex målning/renovering och div. upprustning i allmänna utrymmen och att hålla efter vår gemensamma utemiljö.

Fastighetsförvaltning

UBC har svarat för ekonomisk och viss administrativ förvaltning.

Trappstädning har utförts av Fastighetsvårdarna tom sept-08, därefter av Maries Städ och Puts.

Hisservice har utförts av Allhiss.

Tvättstugeservice har utförts av Entema.

Teknisk förvaltning inkl felanmälan/jourservice har från dec-08 utförts av Panter

Fastighetsförvaltning (PFF).

Fram till dess ansvarade styrelsen för den tekniska förvaltning samt har fungerat som ett stöd till PFF under en inkörningsperiod.

Föreningsfrågor

Under året har 7 (6) överlåtelser skett.

Lägenheterna har sålts till ett genomsnittspris om 32 922 (36 108) kr/kvm. Föregående års siffror inom parantes.

2 lägenheter är f.n. upplåttna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda. En eller ibland två personer per hus har utsetts att ansvara för tillsynen av respektive hus. Styrelsen har i likhet med tidigare år utfört fastighetsskötarsysslor tillsammans med husansvariga. Detta avvecklades isamband med att PFF anlätades. Snöskottning och trädgårdsarbete sköts med stöd av föreningens medlemmar.

Städdagar under höst och vår är genomförda med mycket gott resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration är nu genomförd, slutresultatet blev mycket bra. Vår förbrukning är låg, t.o.m. jämförbar med relativt nybyggda hus. Vår satsning på nya fönster och en ny effektiv undercentral har gett resultat. Detta är något som alltid skall vara i fokus, styrelsen avser att än mer fintrimma vårt värmesystem samt jobba vidare med information om hur vi på bästa sätt kan spara kostnader för el, vatten och värme.

Radonmätning är också gjord, resultatet är mycket bra, vi ligger långt under de riktvärden som är uppsatta. Årsmedelvärdet ligger mellan 30-40 bq/m³ (riktvärdet är max 200 bq/m³).

De tre piskbalkongerna är nu renoverade.

Omvandling av en hyreslokal till bostadsyta är genomförd, dock blev markanden svajig så i avvaktan på bättre tider hyrs nu lokalen ut till Polarica AB på i första hand 3 år. Och i samband med det rustades el-installationerna i lokalen upp till dagens standard.

Förberedelser för en upprustning av utemiljön på Åsvägen 6 har pågått en längre tid, en informationsträff med boende i 6:an har hållits. Vi har störningar i sophantering - detta också ett ämne på denna träff, styrelsens förslag är att flytta ut lika som för 2:an och 4:an.

Kodlås har installerats i våra entréportar.

Ett kök hos en hyresgäst har fått en nödvändig uppfräschning inkl ny spis.

Filter och instruktion för friskluftsventilerna är utdelade.

Avgiften höjdes med 5 % från den 1 juli för att möta allmänna kostnadshöjningar samt ökat underhållsbehov enligt den underhållsplan föreningen har. För våra 2 hyresgäster sker motsvarande höjning från den 1 oktober.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbetet med att ta in offerter för el-renovering är påbörjad. Läget på flertalet av installationer är bättre än vad vi först trodde. De lägenheter som fortfarande har en äldre elinstallation kommer att få ett bra erbjudande för en uppgradering.

Offerter för renovering/byte av källarytterdörrar (3st) har tagits in och dörrar är nu beställda, arbetet sker under oktober.

Ny offert har inkommit för utemiljön/sophantering på Åsvägen 6, styrelsen tar nu ett helhetsgrepp kring detta, arbetet sker under oktober.

Nyckeltal

	08/09	07/08	06/07	05/06	04/05
Genomsnittlig skuldränta %	4,23	4,66	4,28	4,67	5,44
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	4.164	4.164	4.164	4.131	2.942
Fastighetens belåningsgrad %	27,7	27,7	28,8	29,6	23,12
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	556	549	537	507	471

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2008-10-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Göran Persson	Ledamot, ordförande
Folke Mandell	Ledamot, kassör
Johannes Enlund	Ledamot
Johan Littmarck	Ledamot
Peter Stenlund	Ledamot
Andreas Holmberg	Suppleant
Annette Brus	Suppleant, protokollsekreterare
Rickard Sundström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ylva Hamberg	Ordinarie
Karin Dellenvall	Suppleant

Valberedning

Birgitta Barreus
Nils Fredriksson
Karin Dellenvall

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 30 juni 2009 till 17 892 000 kronor. Fastighetslånen är fördelade på sex olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 278 310
årets förlust	- 197 402
	- 475 712

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	137 640
i ny räkning överföres	- 613 352
	- 475 712

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

Resultaträkning	Not	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 280 096	2 223 157
Hysesintäkter	1	482 539	545 630
Övriga rörelseintäkter	2	66 807	58 551
Summa nettoomsättning		2 829 442	2 827 338
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-297 991	-255 796
Driftskostnader	4	-1 121 708	-1 032 188
Administrationskostnader	5,6	-200 721	-148 458
Personalkostnader		-11 633	-16 610
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-86 788	-149 600
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 718 841	-1 602 652
Avskrivning byggnad		-196 825	-196 825
Avskrivningar övrigt		-391 318	-376 530
Summa avskrivningar		-588 143	-573 355
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		522 458	651 331
Ränteintäkter		23 385	60 655
Räntekostnader		-756 766	-832 849
Räntebidrag		19 272	51 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186	-31
Summa kapitalnetto		-714 295	-721 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 837	-69 741
Inkomstskatt		-5 565	-14 964
ÅRETS RESULTAT		-197 402	-84 705

Balansräkning	Not	2009-06-30	2008-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	37 673 535	37 870 360
Fastighetsförbättringar	8	11 466 931	11 548 419
Mark		13 237 286	13 237 286
Pågående arbete		0	187 500
Inventarier och maskiner	9	56 320	70 400
Summa materiella anläggningstillgångar		62 434 072	62 913 965
Summa anläggningstillgångar		62 434 072	62 913 965
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 362
Övriga fordringar	10	152 989	370 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 859	75 325
Avräkningskonto förvaltare		1 256 551	637 426
Summa kortfristiga fordringar		1 461 399	1 088 731
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		614 354	599 331
Summa kassa och bank		614 354	599 331
Summa omsättningstillgångar		2 075 753	1 688 062
SUMMA TILLGÅNGAR		64 509 825	64 602 027

Balansräkning	Not	2009-06-30	2008-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		39 838 008	39 838 008
Upplåtelseavgift		7 320 962	7 320 962
Ej inbetalda insatser		-1 265 419	-1 265 419
Föreningens fond för yttre underhåll		491 206	353 566
Summa bundet eget kapital		46 384 757	46 247 117
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-278 310	-55 965
Årets resultat		-197 402	-84 705
Summa fritt eget kapital		-475 712	-140 670
Summa eget kapital		45 909 045	46 106 447
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		17 892 000	17 892 000
Summa långfristiga skulder		17 892 000	17 892 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165 068	95 684
Skatteskulder		53 736	93 546
Övriga skulder		11 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	478 176	414 350
Summa kortfristiga skulder		708 780	603 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 509 825	64 602 027
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 070 000	21 070 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

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 %

1 Hyresintäkter

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Hyresintäkter lokal	141 586	137 200
Outhyrda lokaler/div	-30 459	0
Hyresintäkt bostäder	161 412	198 430
Hyror diverse	6 000	6 000
Hyra garage	25 872	25 872
Hyra parkering	178 464	178 128
Outhyrda p-platser	-336	0
	482 539	545 630

2 Övriga rörelseintäkter

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Fastighetsskatt lokaler	6 387	8 380
Kabel-TV	45 240	45 203
Betalningspåminnelse	200	450
Krav	160	320
Övriga intäkter	14 820	4 200
	66 807	58 553

3 Reparation och underhåll

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Reparationer hiss	15 249	19 523
Hiss, besiktning	2 813	0
Hiss, serviceavtal	5 574	5 370
Löpande reparationer fastighet	239 233	195 085
Löpande reparationer tvättstuga	6 644	3 850
Trädgårdskostnader	28 478	30 250
Reparationer ventilation	0	1 719
	297 991	255 797

4 Driftskostnader

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Städning Entreprenad	33 875	75 000
El	152 848	108 938
Uppvärmning	646 546	618 047
Vatten	103 286	51 246
Sophämtning	62 866	59 617
Fastighetsförsäkring	36 547	40 573
Kabel-TV	43 322	41 944
Förbrukningsinventarier	0	6 518
Förbrukningsmaterial	11 793	3 995
Lokalhyra	0	16 800
Fastighetsskötsel	30 625	0
Sotning	0	9 510
	1 121 708	1 032 188

Fastighetsvårdarna som ombesörjt trappstädningen har haft en stor eftersläpning avseende sin fakturering varför kostnaden för städningen avser tidsperioden juli 2006 - juni 2008.

5 Styrelsearvoden

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	45 000	45 000
Övriga sociala kostnader	11 633	16 610
	56 633	61 610

6 Administrationskostnader exkls. styrelsearvoden

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Telefon & porto	4 882	3 210
Arvode förvaltning	66 126	65 500
Övr förvaltningskostnader	18 986	9 961
Föreningsavgifter	4 218	6 850
Revisionsarvode	5 000	5 000
IT-kostnader	499	0
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	6 310	0
Övr främmande tjänster	49 700	3 200
Advokat- o rättegångskostnader	0	9 738
	155 721	103 459

7 Byggnader

	2009-06-30	2008-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 155 714	39 155 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 155 714	39 155 714
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 285 354	-1 088 529
Årets avskrivningar	-196 825	-196 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 482 179	-1 285 354
Utgående redovisat värde	37 673 535	37 870 360
Taxeringsvärden byggnader	26 745 000	26 745 000
Taxeringsvärden mark	19 135 000	19 135 000
	45 880 000	45 880 000

8 Fastighetsförbättringar

	2009-06-30	2008-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 656 382	10 055 724
Inköp	295 750	2 600 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 952 132	12 656 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 107 963	-745 513
Årets avskrivningar enligt plan	-377 238	-362 450
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 485 201	-1 107 963
Utgående bokfört värde	11 466 931	11 548 419

9 Inventarier

	2009-06-30	2008-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	140 800	140 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 800	140 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-70 400	-56 320
Årets avskrivningar enligt plan	-14 080	-14 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 480	-70 400
Utgående planenligt restvärde	56 320	70 400

10 Övriga fordringar

	2009-06-30	2008-06-30
Avräkn. skattekonto	16 716	370 618
Skattefordringar	136 273	0
	152 989	370 618

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
UBC	18 307	800
Trygg-Hansa	14 602	0
Länsförsäkringar	0	14 089
Com Hem	11 062	10 599
SBC	0	2 625
Försäkringakademien	0	2 015
Upplupna ränteintäkt	6 521	43 245
Upplupna räntebidrag	1 367	1 952
	51 859	75 325

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 572 589	7 320 962	353 566	-55 965	-84 705
Disposition av föregående års resultat:			137 640	-222 345	84 705
Årets resultat					-197 402
Belopp vid årets utgång	38 572 589	7 320 962	491 206	-278 310	-197 402

13 Långfristiga skulder

	2009-06-30	2008-06-30
Stadshypotek, ränta 1,93%, rörlig tremånadersränta	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 5,31%, ffd 131230	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 5,19%, ffd 120601	2 321 000	2 321 000
Stadshypotek, ränta 3,61%, ffd 101030	3 321 000	3 321 000
Stadshypotek, ränta 3,71%, ffd 111030	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, ränta 1,46%, rörlig tremånadersränta	5 250 000	5 250 000
	17 892 000	17 892 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
Norrenergi	68 231	19 626
Vattenfall	5 817	5 168
Elverket	15 338	5 382
Fastighetsvårdarna	0	3 125
Lybecks Högtryckstjäms	0	35 000
Panter fastighetsförvaltning	40 037	0
Entema entreprenad & service	1 163	0
Maries Puts & Städ	3 485	0
IL Recycling	1 114	0
Upplupna rev.arvoden	5 000	5 000
Upplupna styrelsearv	57 500	45 000
Beräknade soc.avg.	15 710	16 210
Upplupna utg.räntor	35 954	52 141
Förskottsbet. intäkt	228 827	227 698
	478 176	414 350

Solna den

Göran Persson

Folke Mandell

Peter Stenlund

Johan Littmarck

Johannes Enlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Ylva Hamberg
Revisor