

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Husberget**

769605-7954

Räkenskapsåret

2009-07-01 - 2010-06-30

Styrelsen för Brf Husberget, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

## **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 53 923 000 kr varav markvärdet motsvarar 21 180 000 kr och byggnadsvärdet 32 743 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### **Fastighetens tekniska status**

Våra hus är i relativt gott skick - dock är husen nu 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 några år klarat av ett antal stora och mycket tunga underhållsåtgärder, stambyte kök (2003/2004), stambyte och totalrenovering badrum (2005/2006), byte av alla fönster (2008), ny undercentral (2008) och installation av termostatventiler/intrimning av undercentralen 2009. Detta har också gett påtagliga resultat i form av bättre standard/komfort och mycket bra värden för vår energiförbrukning enligt gjord energideklaration.

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

- elsystemen, brytare/kablar/gruppcentraler är slitna och gamla
- effektivisering av vårt energianvändande (i den mån det går)
- löpande 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/rostangrepp
- hissarna, till och från 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 administrativ förvaltning.

Trappstädning har utförts av Maries Städ och Puts.

Hisservice har utförts av Allhiss.

Tvättstugeservice har utförts av Entema.

Våren 2010 byts teknisk förvaltare (inkl felanmälan/jourservice) från Panter till Storholmen Teknik. Ett företag med mer struktur och högre kompetens.

Från våren 2010 sköter nu Nicator gräsklippningen.

### **Föreningsfrågor**

Under året har 2 (7) överlåtelser skett.

Lägenheterna har sålts till ett genomsnittspris om 41 243 (32 922) kr/kvm. Föregående års siffror inom parantes.

2 lägenheter är f.n. upplåttna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Snöskottning och trädgårdsarbete (inte gräsklippningen) sköts med stöd av föreningens medlemmar.

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

De tre piskbalkongerna är sen tidigare renoverade, under året har även takterrassen till lgh 152 åtgärdats. Tyvärr har vi på Åsvägen 4 problem med vattenläckage till underliggande lägenhet, felsökning har pågått under en längre tid.

Piskbalkongen på Åsvägen 6 är såld.

Källarytterdörrar (3 st) är nu helt nya.

Sophanteringen på Åsvägen 6 är nu utflyttad enligt samma princip som för övriga hus. I samband med detta gjordes en större omstrukturering av planteringarna. Solna stad renoverade i samband med detta trottoaren.

Våra tak har visat tecken på olika lokala brister (bl a fuktinträngning pga stora snölaster), noggran inspektion har skett och en plan för renovering skall tas fram.

Garantibesiktning och småjusteringar på våra fönster gjordes av Windoor våren 2010.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny underhållsplan är på gång, blir nu möjlig att direkt koppla till vår budget, ger bra underlag till 5-10 års perspektiv på vilka åtgärder (kostnader) vi måste ta höjd för.

OVK (obligatorisk ventilations kontroll) skall ske under hösten 2010.

### Nyckeltal

	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Genomsnittlig skuldränta %	3,24	4,23	4,66	4,28	4,67
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	4.164	4.164	4.164	4.164	4.131
Fastighetens belåningsgrad %	27,9	27,7	27,7	28,8	29,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	583	556	549	537	507

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 2009-11-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Göran Persson	Ledamot, ordförande
Folke Mandell	Ledamot, kassör
Annette Brus	Ledamot, sekreterare
Hans Sibring	Ledamot
Henryk Tureniec	Ledamot
Rickard Sundström	Suppleant
Arja Aho	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 2010 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	- 613 351
årets förlust	- 367 275
	<b>- 980 626</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	137 640
av yttre fonden ianspråkats	- 247 563
i ny räkning överföres	- 870 703
	<b>- 980 626</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-07-01 -2010-06-30</b>	<b>2008-07-01 -2009-06-30</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 394 060	2 280 096
Hysesintäkter	1	524 753	482 539
Övriga rörelseintäkter	2	57 968	66 807
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 976 781</b>	<b>2 829 442</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	3	-406 809	-297 991
Periodiskt underhåll		-247 563	0
Driftskostnader	4	-1 302 763	-1 121 708
Administrationskostnader	5,6	-125 297	-200 721
Personalkostnader		-14 139	-11 633
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-83 296	-86 788
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 179 867</b>	<b>-1 718 841</b>
Avskrivning byggnad		-196 825	-196 825
Avskrivningar övrigt		-403 447	-391 318
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-600 272</b>	<b>-588 143</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>196 642</b>	<b>522 458</b>
Ränteintäkter		6 555	23 385
Räntekostnader		-580 270	-756 766
Räntebidrag		12 470	19 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153	-186
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-562 398</b>	<b>-714 295</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-365 756</b>	<b>-191 837</b>
Inkomstskatt		-1 519	-5 565
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-367 275</b>	<b>-197 402</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-06-30</b>	<b>2009-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	37 476 710	37 673 535
Fastighetsförbättringar	8	11 320 147	11 466 931
Mark		13 237 286	13 237 286
Inventarier och maskiner	9	42 240	56 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 076 383</b>	<b>62 434 072</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 076 383</b>	<b>62 434 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		250	0
Övriga fordringar	10	0	152 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 174	51 859
Avräkningskonto förvaltare		1 380 930	1 256 551
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 412 354</b>	<b>1 461 399</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		616 981	614 354
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>616 981</b>	<b>614 354</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 029 335</b>	<b>2 075 753</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 105 718</b>	<b>64 509 825</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-06-30</b>	<b>2009-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		39 838 008	39 838 008
Upplåtelseavgift		7 470 962	7 320 962
Ej inbetalda insatser		-1 265 419	-1 265 419
Föreningens fond för yttre underhåll		628 846	491 206
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 672 397</b>	<b>46 384 757</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-613 351	-278 310
Årets resultat		-367 275	-197 402
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-980 626</b>	<b>-475 712</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 691 771</b>	<b>45 909 045</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		17 892 000	17 892 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 892 000</b>	<b>17 892 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		125 938	165 068
Skatteskulder		49 734	53 736
Övriga skulder		11 800	11 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	334 475	478 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>521 947</b>	<b>708 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 105 718</b>	<b>64 509 825</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 070 000	21 070 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 %
Fastighetsförbättringar, energiekonomi och branddörrar	5 %

### 1 Hyresintäkter

	<b>2009-07-01 -2010-06-30</b>	<b>2008-07-01 -2009-06-30</b>
Hyresintäkter lokal	150 300	141 586
Outhyrda lokaler/div	-1 750	-30 459
Hyresintäkt bostäder	166 377	161 412
Hyror diverse	6 000	6 000
Hyra garage	26 280	25 872
Hyra parkering	177 882	178 464
Outhyrda p-platser	-336	-336
	<b>524 753</b>	<b>482 539</b>

### 2 Övriga rörelseintäkter

	<b>2009-07-01 -2010-06-30</b>	<b>2008-07-01 -2009-06-30</b>
Fastighetsskatt lokaler	8 528	6 387
Kabel-TV	45 240	45 240
Betalningspåminnelse	0	200
Krav	0	160
Övriga intäkter	4 200	14 820
	<b>57 968</b>	<b>66 807</b>

### 3 Reparation och underhåll

	<b>2009-07-01 -2010-06-30</b>	<b>2008-07-01 -2009-06-30</b>
Reparationer hiss	8 106	15 249
Hiss, besiktning	2 914	2 813
Hiss, serviceavtal	5 359	5 574
Löpande reparationer fastighet	293 694	239 233
Löpande reparationer tvättstuga	0	6 644
Trädgårdskostnader	85 285	28 478
Reparationer ventilation	11 452	0
	<b>406 810</b>	<b>297 991</b>

#### 4 Driftskostnader

	<b>2009-07-01</b>	<b>2008-07-01</b>
	<b>-2010-06-30</b>	<b>-2009-06-30</b>
Städning Entreprenad	48 140	33 875
Städning utöver avtal	14 625	0
El	161 663	152 848
Uppvärmning	722 114	646 546
Vatten	109 712	103 286
Sophämtning	57 285	62 866
Container/tippavgift	13 926	0
Fastighetsförsäkring	35 961	36 547
Kabel-TV	44 248	43 322
Förbrukningsinventarier	2 258	0
Förbrukningsmaterial	16 722	11 793
Fastighetsskötsel	76 108	30 625
	<b>1 302 762</b>	<b>1 121 708</b>

#### 5 Styrelsearvoden

	<b>2009-07-01</b>	<b>2008-07-01</b>
	<b>-2010-06-30</b>	<b>-2009-06-30</b>
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	32 500	45 000
Övriga sociala kostnader	14 139	11 633
	<b>46 639</b>	<b>56 633</b>

Till styrelsen har ett arvode om 45 000kr utbetalats men på grund av ett periodiseringsfel så blir det redovisade beloppet i resultaträkningen lägre.

#### 6 Administrationskostnader exkls. styrelsearvoden

	<b>2009-07-01</b>	<b>2008-07-01</b>
	<b>-2010-06-30</b>	<b>-2009-06-30</b>
Telefon & porto	4 134	4 882
Arvode förvaltning	67 688	66 126
Övr förvaltningskostnader	3 768	18 986
Föreningsavgifter	1 607	4 218
Revisionsarvode	5 000	5 000
IT-kostnader	200	499
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	9 500	6 310
Övr främmande tjänster	0	49 700
Bankkostnader	900	0
	<b>92 797</b>	<b>155 721</b>

## 7 Byggnader

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 155 714	39 155 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 155 714</b>	<b>39 155 714</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 482 179	-1 285 354
Årets avskrivningar	-196 825	-196 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 679 004</b>	<b>-1 482 179</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 476 710</b>	<b>37 673 535</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 743 000	26 745 000
Taxeringsvärden mark	21 180 000	19 135 000
	<b>53 923 000</b>	<b>45 880 000</b>

## 8 Fastighetsförbättringar

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 952 132	12 656 382
Inköp	242 583	295 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 194 715</b>	<b>12 952 132</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 485 201	-1 107 963
Årets avskrivningar enligt plan	-389 367	-377 238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 874 568</b>	<b>-1 485 201</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 320 147</b>	<b>11 466 931</b>

## 9 Inventarier

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	140 800	140 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 800</b>	<b>140 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-84 480	-70 400
Årets avskrivningar enligt plan	-14 080	-14 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-98 560</b>	<b>-84 480</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>42 240</b>	<b>56 320</b>

## 10 Övriga fordringar

	2010-06-30	2009-06-30
Avräkn. skattekonto	0	16 716
Skattefordringar	0	136 273
	<b>0</b>	<b>152 989</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-06-30	2009-06-30
UBC	800	18 307
Trygg-Hansa	15 256	14 602
Com Hem	11 062	11 062
All-hiss	413	0
Upplupna ränteintäkt	2 862	6 521
Upplupna räntebidrag	781	1 367
	<b>31 174</b>	<b>51 859</b>

## 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	491 206	-278 309	-197 402
Ökning av insatskapital		150 000			
Disposition av föregående års resultat:			137 640	-335 042	197 402
Årets resultat					-367 275
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 572 589</b>	<b>7 470 962</b>	<b>628 846</b>	<b>-613 351</b>	<b>-367 275</b>

Ökningen av upplåtelseavgifterna med 150 000 kr avser likviden för piskbalkong.

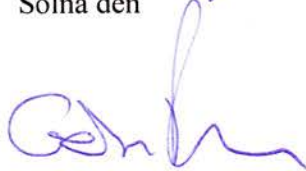
## 13 Långfristiga skulder

	2010-06-30	2009-06-30
Stadshypotek, 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, rörlig tremånadersränta	5 250 000	5 250 000
	<b>17 892 000</b>	<b>17 892 000</b>

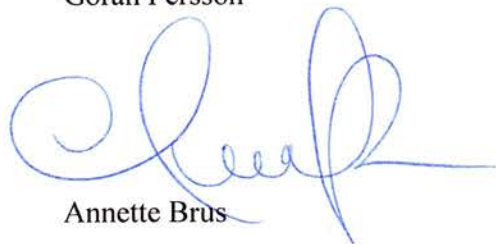
## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-06-30	2009-06-30
Norrenergi	0	68 231
Vattenfall	6 447	5 817
Elverket	13 947	15 338
PUS AB	5 938	0
Nicator	6 956	0
Panter fastighetsförvaltning	0	40 037
Entema entreprenad & service	0	1 163
Maries Puts & Ståd	0	3 485
IL Recycling	0	1 114
Upplupna rev.arvoden	10 000	5 000
Upplupna styrelsearv	45 000	57 500
Beräknade soc.avg.	15 710	15 710
Upplupna utg.räntor	15 094	35 954
Förskottsbet. intäkt	215 384	228 827
	<b>334 476</b>	<b>478 176</b>

Solna den 20/10 2010



Göran Persson



Annette Brus



Folke Mandell



Hans Sibring

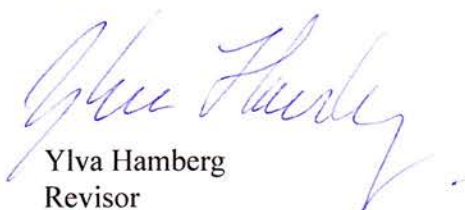


Henryk Tureniec

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

29/10-2010



Ylva Hamberg  
Revisor