

# Bostadsrättsföreningen

## Berget i Alingsås

Organisationsnummer 716447-6470

Hemsida: [www.brfbergetialingsås.se](http://www.brfbergetialingsås.se)

Årsredovisning 2018

**OBS! Tag gärna med denna dokumentation till stämman.**

*Handwritten signatures and initials:*  
AB G  
711

# Innehållsförteckning

	Sidan
Kallelse	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter med redovisningsprinciper	14

Bilaga:  
Långtidsplan

# Kallelse

till

ordinarie föreningsstämma i Brf Berget i Alingsås

Torsdagen den 11 april kl 19.00

i Kvarnbergsgården

Stämman föregås av välkomstdrink och mingel kl 18.30 och efteråt bjuds på en måltid

Anmälan till måltiden görs på separat lista på anslagstavla.

## Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande samt röstberättigade medlemmar
2. Stämmans öppnande
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Val av justeringsmän
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisningen
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representanter vid Kvarnbergets Samfällighetsförenings föreningsstämma
18. Stadgeändring
19. Anmälda ärenden
20. Information
21. Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

*N. B. Berg*  
*delm. M.*

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Berget i Alingsås får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

## Föreningen

### **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 1987-10-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-09-22. Stadgarna registrerades 1987-10-23 hos Bolagsverket.

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.  
Av föreningens lägenheter har 2 st överlåtits under året.  
Under året har ingen andrahandsuthyrning skett.  
Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen.

# Fakta om våra fastigheter

## Allmänt

Fastigheterna byggdes 1989 och är byggda i form av terasshus.

Husen har ritats av den kände arkitekten Ants Endre.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 984 kvadratmeter.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 43 735 000 kr.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adress	Kommun
Kvarnberget 4	1989	Kvarnbacken 44	Alingsås
Kvarnberget 5	1989	Kvarnbacken 50	Alingsås

Fastigheterna är försäkrade via Dina Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Byggnaderna värms med el och luftvärmepump i varje lägenhet.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt, 17 st i Kvarnbacken 44 och 27 st i Kvarnbacken 50.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	2 st
2 rum & kök:	10 st
3 rum & kök:	17 st
4 rum & kök:	13 st
5 rum & kök:	2 st

Till varje lägenhet hör en garageplats under tak.

## Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, som delas med Brf Kvarnen och HSB Göteborgs ekonomiska förening, finns.

Den innehåller kök o storstuga, sammanträdesrum, övernattningslägenhet och tvättstuga.

## Byggnadernas tekniska status

Nedanstående större åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärder	År	Kommentar
Plåtbeslagning av gavlar	2011	
Målning hus 50	2012	
Målning hus 44	2013	
Omläggning altaner	2014-2020	Tätskikt byts ut för vissa altaner för att förhindra vattenläckage
Utbyte porttelefoner	2015	
Utbyte av förrådsdörrar	2018	
Renovering hissar	2020-2023	
Målning utvändigt	2025-2026	
Byte takpannor	2025-2026	

# Förvaltning

## Avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Styrelsen
Bredband	Kvarnbergets Samfällighetsförening/Bahnhof
Kabel-TV	Sappa
El	Alingsås Energi
Städning	Bohus
Mattor	Clean Step
Hissar	RC-Hisservice
Trädgård	Kvarnbergets Samfällighetsförening/SMS
Snöröjning	Kvarnbergets Samfällighetsförening/SMS
Fastighetsskötsel övrigt	Green Landscaping
Värme/ventilation	Elterm
Vaktbolag	Kvarnbergets Samfällighetsförening/Alingsås vaktbolag
Försäkring	Dina Försäkringar

### **Kvarnbergets Samfällighetsförening**

Medlemmar i föreningen är Brf Kvarnen, Brf Berget och HSB Göteborgs ekonomiska förening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen och det underjordiska parkeringsgaraget. Även områdets trädgårdsskötsel/snöröjning samt försörjning av vatten och bredband hanteras av föreningen.

## Underhåll

### **Årets underhåll**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 795 tkr. Kostnaderna specificeras i not till resultaträkningen.

### **Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 699 tkr för de närmaste 10 åren.

# Styrelsen

## Styrelsen har haft följande sammansättning:

### Ordinarie ledamöter

Ove Holmberg	Ordförande, övergripande ansvar
Nils-Olof Borghed	Vice ordförande
Ingemar Nordqvist	Ekonomi, TV, bredband, p-platser
Marielle Johansson	Sekreterare, namnskyltar, in- och utflyttning
Maud Magnuson	

### Suppleanter

Birgitta Alneroth	Trädgård
Torbjörn Sörqvist	El

### Revisorer

Birgitta Mosslund	Ordinarie
Stefan Svensson	Suppleant

### Valberedning

Ulla Olofsson	Sammanställande
Saima Fredriksson	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Tre representanter från Brf Bergets styrelse har ingått i styrelsen för Kvarnbergets Samfällighetsförening. Dessa har varit Ove Holmberg, Ingemar Nordqvist och Maud Magnuson.

### Vad hände i brf Berget under 2018

- \* Renovering av 4 st altaner
- \* Service o byte av värmepumpar samt OVK
- \* Garantibesiktning av målning hus 44
- \* Målning hus 44 o 50 efter påpekande vid besiktning
- \* Målning av altandörrar och altantrösklar
- \* Byte av 20 förrådsdörrar
- \* Nya växter i hus 50
- \* Dörröppnare soprum hus 50
- \* Presentation av ny hemsida
- \* Uppföljning av vindkraftsparkens utveckling
- \* Bergsida, 2 utgåvor
- \* Trivselbefrämjande åtgärder
- \* Uppstart av Grannsamverkan

### Vad skall hända i brf Berget under 2019

- \* Renovering av altaner
- \* Service och ev byte av luftvärmepumpar
- \* Byte av 7 förrådsdörrar hus 50
- \* Översyn av tak-säkerhet
- \* Justering av staket första plan hus 50
- \* Förberedelse för renovering av hiss hus 50

## Ordföranden har ordet

Det låga ränteläget är gynnsamt för oss, vi kan amortera en halv miljon om året på vårt lån, vilket ger oss ett bättre utgångsläge vid en eventuell uppgång av räntan. Lånet skall omförhandlas om två år.

Vårt arbete med att underhålla våra hus pågår ständigt. Under det gångna året har vi bytt förrådsdörrar, justerat terrasser, bytt luftvärmepumpar och bättringsmål. Flera av dessa åtgärder återkommer under 2019.

Inför framtiden planerar vi för byte av hissar, omläggning av tak samt ommålning av husen. Aktuellt är också att montera el-uttag i garage för framtidens bilar.

Under året har endast två avflyttningar ägt rum, vilket bör tyda på god trivsel i våra hus. Vi vill väldigt gärna ha förslag från alla våra medlemmar, hur vi ytterligare kan förbättra trivseln i husen. Ring, maila eller prata direkt med någon av styrelseledamöterna om de idéer du har.

Vi bor i en förening som är i gott skick och vid god ekonomisk hälsa. Vad gäller vårt boende, kan vi se framtiden an med tillförsikt.

*Ove Holmberg*

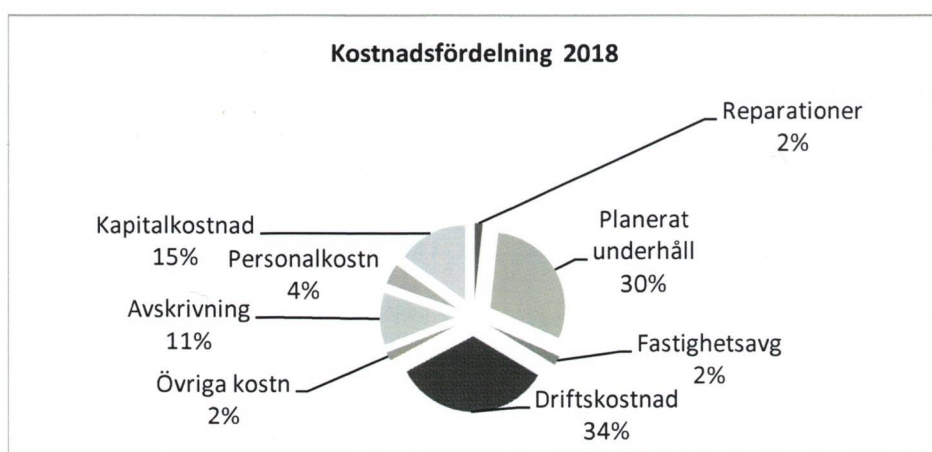
Ordförande



# Ekonomi

## Ekonomisk utveckling

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter i tkr	2 948	2 944	2 945	2 943	3 018	3 101
Resultat efter finans. poster i tkr	280	562	567	309	417	-381
Balansomslutning i tkr	38 579	38 761	38 777	38 681	38 986	39 265
Årsavgiftsnivå kr/kvm	730,87	730,87	730,87	730,87	751,85	773,47
Underhållsfond i tkr	337	278	88	88	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta i kr	6 158	6 284	6 409	6 477	6 487	6 497
Överlåtelseavg i medeltal kr/kvn	26 419	23 275	17 272	17 000	8 903	11 731
Antal överlåtelser	2	3	1	1	3	3



## Avgifter

Månadsavgiften har inte förändrats under året.

I avgiften ingår kostnad för garageplats, kabel-TV och bredband.

## Ekonomisk plan (tkr)

	2019	2020	2021	2022	2023
Månadsavgifter	2 943	2 943	2 943	2 943	2 943
Planerat underhåll	-993	-741	-641	-544	-279
Alla övriga kostn. exkl räntekostnader	-1 246	-1 234	-1 261	-1 234	-1 236
Räntekostnader	-393	-386	-583	-775	-758
Amorteringar	-500	-500	-500	-500	-500
Kassaflöde	-189	82	-42	-110	170

Kostnaderna är inte inflationsuppräknade

Ly NB  
J. de de M

# Dispositionsförslag

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer stadgarna.

Förslag till disposition till underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	414 281
Årets resultat	<u>280 008</u>
Summa	694 289

**Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:**

Avsättning underhållsfond	-1 069 900
Disposition underhållsfond	<u>795 047</u>
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond	-274 853
Att balansera i ny räkning	419 436

# Resultaträkning

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	<b>2 947 670</b>	<b>2 943 996</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-45 818	-99 705
Planerat underhåll	3	-795 047	-559 319
Fastighetskatt/avgift		-55 230	-53 256
Driftskostnader	4	-898 974	-806 516
Övriga kostnader		-49 768	-33 622
Avskrivningar		-300 000	-300 000
Personalkostnader	5	-119 749	-118 653
Summa rörelsekostnader		<b>-2 264 586</b>	<b>-1 971 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>683 084</b>	<b>972 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Orealiserad värdeförändring på oms.tillg.		55	158
Räntekostnader	6	-403 131	-411 377
Summa finansiella poster		<b>-403 076</b>	<b>-411 219</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>280 008</b>	<b>561 706</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 069 900	-618 200
Disposition underhållsfond		795 047	559 319
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond		<b>-274 853</b>	<b>-58 881</b>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>5 155</b>	<b>502 825</b>

*Handwritten signature and initials*

# Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

Byggnader	7	37 496 809	37 796 809
Mark		<u>266 000</u>	<u>266 000</u>
Summa anläggningstillgångar		37 762 809	38 062 809

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8	0	110 025
Kortfristiga placeringar	9	0	2 548
Kassa		0	0
Företagskonto SEB		815 815	585 179
Skattekonto		<u>205</u>	<u>89</u>
Summa omsättningstillgångar		816 020	697 841

### Summa tillgångar

**38 578 829**

**38 760 650**

# Balansräkning

2018-12-31

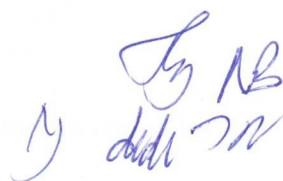
2017-12-31

## Eget kapital o skulder

<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 619 000	12 619 000
Underhållsfond		337 341	278 460
		<u>12 956 341</u>	<u>12 897 460</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		414 281	-88 543
Årets resultat		280 008	561 705
		<u>694 289</u>	<u>473 162</u>
Summa eget kapital		13 650 630	13 370 622
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Inteckningslån	11	24 040 000	24 540 000
		<u>24 040 000</u>	<u>24 540 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	500 000	500 000
Leverantörsskulder	13	74 708	12 629
Skatteskulder	14	104 097	102 821
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	209 393	234 578
		<u>888 198</u>	<u>850 028</u>
Summa skulder		24 928 198	25 390 028
<b>Summa eget kapital o skulder</b>		<b>38 578 828</b>	<b>38 760 650</b>

## Poster inom linjen

<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		49 274 000	49 274 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



# Noter med redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

## Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Reservering till underhållsfonden sker genom resultatdisposition.

## Inkomstskatt

Kapitalintäkter beskattas endast när dessa inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och skall därför inte beskattas.

## Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

	2018	2017
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 912 520	2 913 971
Parkeringsavgifter	33 250	28 775
Övriga ersättningar och intäkter	1 900	1 250
	<b>2 947 670</b>	<b>2 943 996</b>
<b>Not 2 Reparationer</b>		
Ventilationssystemeet	26 909	31 226
El/belysning	1 004	6 140
Hissar	14 211	4 180
Vatten/avlopp	3 694	11 838
Fasader/tak	0	0
Vattenskador	0	46 321
Övrigt	0	0
	<b>45 818</b>	<b>99 705</b>
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Ventilationssystemeet	93 740	255 212
El/belysning	-10	16 149
Hissar	14 226	13 354
Vatten/avlopp	0	55 499
Fasader/tak	324 637	0
Altaner	236 673	219 105

	Målning	125 781	0
		<b>795 047</b>	<b>559 319</b>
	<b>Drift</b>		
<b>Not 4</b>	Fastighetsförsäkring	26 784	25 753
	El	88 514	82 518
	Driftskostnader Samfälligheten	440 100	440 100
	Fastighetsskötsel	22 973	24 979
	Städning o fönsterputs	47 144	45 636
	Mattservice	12 643	9 314
	Förbrukningsinventarier	149	2 389
	Förbrukningsmaterial	395	1 701
	Kontorsmaterial	10 055	5 905
	Hiss o porttelefon	4 818	1 312
	Porto, telefon o resekostnader	290	0
	Kabel-tv	71 177	69 376
	Bredband	84 431	87 877
	Förvaltningskostnader	59 662	6 028
	Hissbesiktning	5 318	3 628
	OVK-kontroll	24 521	0
		<b>898 974</b>	<b>806 516</b>
	<b>Personalkostnader</b>		
<b>Not 5</b>	Styrelsearvoden	72 000	94 500
	Övriga arvoden	28 832	6 198
	Arbetsgivaravgifter	18 917	17 955
		<b>119 749</b>	<b>118 653</b>
	<b>Räntekostnader</b>		
<b>Not 6</b>	Långfristigt lån SEB	402 611	410 711
	Checkräkningskredit SEB	-55	0
	Skattekonto	520	666
		<b>403 076</b>	<b>411 377</b>
	<b>Byggnader</b>		
<b>Not 7</b>	Ingående anskaffningsvärde	59 712 715	59 712 715
	Nedskrivning	-13 000 000	-13 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 712 715	46 712 715
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 915 906	-8 615 906
	Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 215 906	-8 915 906
	<b>Bokfört värde</b>	<b>37 496 809</b>	<b>37 796 809</b>
	<b>Taxeringsvärde för Kvarnberget 4 och 5</b>		
	Byggnader - bostäder	31 800 000	31 800 000
	Mark - bostäder	11 935 000	11 935 000
	<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>43 735 000</b>	<b>43 735 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b> Förutbetalda kostnader Kvarnbergets samfällighet	0	110 025
		<u>0</u>	<u>110 025</u>

<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b> Länsförsäkringar Trygghetsfond	0	2 548
--------------	-------------------------------------------------------------------	---	-------

<b>Not 10</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>	Underh.	Balanserat	Årets
		Insatser	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	12 619 000	278 460	-88 543
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut		58 881	502 824
	Årets resultat			280 008
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>12 619 000</b>	<b>337 341</b>	<b>414 281</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	Beviljad			Nästa års	
	Låneinstitut	kreditgräns	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
	SEB - 5114-10-04739	0			0	
	SEB - 33409354		1,62%	2021-06-01	24 040 000	500 000

<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b> Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

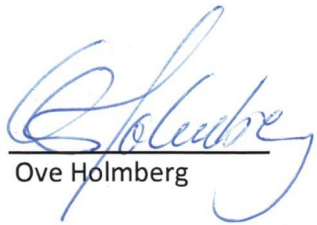
<b>Not 13</b>	<b>Leverantörsskulder</b>		
	Alingsås Energi	17 255	9 708
	Elterm	51 005	0
	Assemblin	6 201	1 815
	Telavox	153	1 106
	Inkassokontroll	94	0
		<b>74 708</b>	<b>12 629</b>

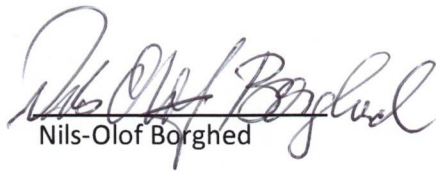
<b>Not 14</b>	<b>Skatteskulder</b>		
	Personalens källskatt	29 950	31 610
	Lagstadgade sociala avgifter	18 917	17 955
	Avräkning skatter/avgifter	55 230	53 256
		<u>104 097</u>	<u>102 821</u>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b> Avgifter som avser Januari 2019 och inbetalda i December 2018
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Alingsås den 14 / 3 2019

  
Ove Holmberg

  
Nils-Olof Borghed

  
Ingemar Nordqvist

  
Marielle Johansson

  
Maud Magnúson

Vår revisionsberättelse har 23 / 3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

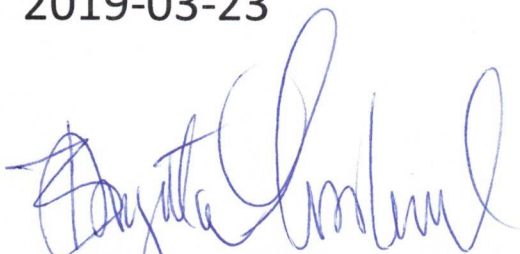
  
Birgitta Mosslund

# Revisionsberättelse 2018

Som vald revisor i Brf Berget avger undertecknad här revisionsberättelse.

Granskningen har inte gett anledning till någon anmärkning och årsredovisningen tillstyrks därför i sin helhet.

2019-03-23



Birgitta Mosslund