



Bostadsrättsföreningen

Berget i Alingsås

Organisationsnummer 716447-6470

Årsredovisning 2017

OBS! Tag gärna med denna dokumentation till stämman.

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

Onsdagen den 25 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. Anmälda ärenden
19. Information
20. Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

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. Under året har en revidering av stadgarna gjorts. Ändringarna röstades igenom på föreningsstämman och registrerades därefter hos Bolagsverket.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.
Av föreningens lägenheter har 3 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	
Renovering hissar	2020-2023	
Målning utvändigt	2025-2028	

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 100 tkr och planerat underhåll för 559 tkr. Kostnaderna specificeras i not till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 182 tkr för de närmaste 10 åren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ove Holmberg	Ordförande, övergripande ansvar	
Nils-Olof Borghed	Vice ordförande, IT-ansvarig	
Bo Ekdahl	Fastighetsfrågor, säkerhet	t.o.m. 2017-09-30
Ingemar Nordqvist	Ekonomi, TV, bredband, p-platser	
Jan Noren	El, värme, ventilation	

Suppleanter

Marielle Johansson	Sekreterare, namnskyltar, in- och utflyttning
Birgitta Alneroth	Trädgård

Revisorer

Agneta Mosslund	Ordinarie
Stefan Svensson	Suppleant

Valberedning

Ulla Olofsson	Sammanställande
Eva Johansson	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Styrelsen har under året haft sju 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 Bo Ekdahl.

Vad hände i brf Berget under 2017

- * Renoverat 4 altaner
- * Bytt ut 3 st värmepumpar, servat samtliga pumpar
- * Åtgärdat vattenläckage i en lägenhet
- * Garantibesiktning efter målning gjord för hus 50
- * 5 kanalvärmare utbytta samt 1 tilluftsaggregat
- * Spolning av avloppsstammar gjord
- * Ny leverantör till entremattor
- * Fortsatta överklaganden av vindkraftverken
- * Arbete med ny underhållsplanen
- * Bergsidan, 3 utgåvor
- * Välkomnat nya medlemmar i 3 lägenheter

Vad skall hända i brf Berget under 2018

- * Renovering av 3 st altaner
- * Översyn o byte av värmepumpar
- * Garantibesiktning av målning hus 44
- * Målning av vissa plåtar på båda husen
- * Borttagning av cykelsjul utanför hus 50
- * Byte av 10 förrådsdörrar
- * Nya växter i hus 50
- * Belysning i hus 50, entren plan 7
- * Presentation av ny hemsida
- * Uppföljning av vindkraftsparkens utveckling
- * Bergsida, minst 3 utgåvor
- * Trivselbefrämjande åtgärder
- * Uppstart av Grannsamverkan

Ordföranden har ordet

Vi lämnar nu 2017 och se fram mot ett nytt verksamhetsår. Vi lämnar ett år som har varit gott, ekonomin i balans, husen i gott skick och trivseln verkar vara god. Under det gångna året är det 2 lägenheter som har gått till försäljning och varit mycket attraktiva.

Med tanke på vår goda ekonomi, planerar vi för en del arbeten såsom fortsatt omläggning av terrasser, byte av förrådsdörrar och översyn av cykelrum i hus 44 och 50 samt cykelhus utanför hus 50.

Flera av de planerade arbetena i trädgården blev inte av under 2017 av olika anledningar. Vi gör ett nytt försök i år med att justera murar, kantstenar, slyrensning och översyn av häng- och stuprännor i garage. Vi har bytt fastighetskötare inför detta år.

För att skydda oss mot icke önskvärda aktiviteter inom området, har vi bildat Grannsamverkan med representanter från varje hus. Uppgiften är att vara observant på eventuellt olagliga handlingar inom området.

Medelålder inom föreningen är ganska hög. Lyckligtvis tillkommer oftast yngre medlemmar vid försäljning. Rekryteringen till föreningens styrelse behöver få ett större underlag. Inom styrelsen ser vi med viss oro på möjligheten att ersätta styrelsemedlemmar. Alla måste ta sitt ansvar och vara aktiva i föreningen, bostadsrätten bygger på detta. Välkomna till årsstämman, var aktiv, ställ upp på de olika uppgifter som finns inom föreningen!

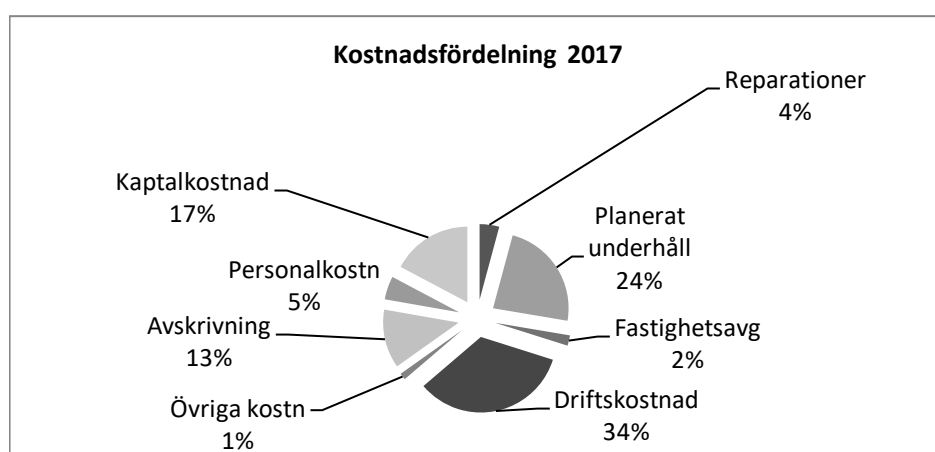
Ove Holmberg

Ordförande

Ekonomi

Ekonomisk utveckling

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter i tkr	2 944	2 945	2 943	3 018	3 101	3 024
Resultat efter finans. poster i tkr	562	567	309	417	-381	-722
Balansomslutning i tkr	38 761	38 777	38 681	38 986	39 265	38 193
Årsavgiftsnivå kr/kvm	730,87	730,87	730,87	751,85	773,47	755,87
Underhållsfond i tkr	278	88	88	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta i kr	6 284	6 409	6 477	6 487	6 497	6 507
Överlåtelseavg i medeltal kr/kvm	23 275	17 272	17 000	8 903	11 731	9 793
Antal överlåtelse	3	1	1	3	3	3



Avgifter

Månadsavgiften har inte förändrats under året.

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

Ekonomisk plan (tkr)

	2018	2019	2020	2021	2022
Månadsavgifter	2 943	2 943	2 943	2 943	2 943
Planerat underhåll	-738	-579	-731	-458	-363
Alla övriga kostn. exkl räntekostnader	-1 230	-1 153	-1 151	-1 132	-1 152
Räntekostnader	-410	-394	-386	-386	-570
Amorteringar	-500	-500	-500	-500	-500
Kassaflöde	65	317	175	467	358

Kostnaderna är inte inflationsuppräknade

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	-88 543
Årets resultat	<u>561 705</u>
Summa	473 162

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning underhållsfond	-618 200
Disposition underhållsfond	<u>559 319</u>
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond	-58 881

Att balansera i ny räkning 414 281

Resultaträkning

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter	1	2 943 996	2 944 718
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-99 705	-94 876
Planerat underhåll	3	-559 319	-471 995
Fastighetskatt/avgift		-53 256	-52 206
Driftskostnader	4	-806 516	-804 401
Övriga kostnader		-33 622	-23 344
Avskrivningar		-300 000	-300 000
Personalkostnader	5	-118 653	-125 883
Summa rörelsekostnader		-1 971 071	-1 872 705
Rörelseresultat		972 925	1 072 013
Finansiella poster			
Orealiserad värdeförändring på oms.tillg.		158	193
Räntekostnader	6	-411 377	-505 334
Summa finansiella poster		-411 219	-505 141
Årets resultat		561 706	566 872
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-618 200	-662 023
Disposition underhållsfond		559 319	471 995
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond		-58 881	-190 028
Resultat efter fondförändring		502 825	376 844

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader	7	37 796 809	38 096 809
Mark		<u>266 000</u>	<u>266 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 062 809</u>	<u>38 362 809</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8	110 025	5 862
Kortfristiga placeringar	9	2 548	2 390
Kassa		0	2 166
Företagskonto SEB		585 179	403 650
Skattekonto		<u>89</u>	<u>43</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>697 841</u>	<u>414 111</u>

Summa tillgångar **38 760 650** **38 776 920**

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital o skulder

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 619 000	12 619 000
Underhållsfond		<u>278 460</u>	<u>88 432</u>
		12 897 460	12 707 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 543	-465 387
Årets resultat		<u>561 705</u>	<u>566 872</u>
		473 162	101 485
 Summa eget kapital		 13 370 622	 12 808 917
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Inteckningslån	11	<u>24 540 000</u>	<u>25 040 000</u>
		24 540 000	25 040 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	500 000	500 000
Leverantörsskulder	13	12 629	77 139
Skatteskulder	14	102 821	102 678
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	<u>234 578</u>	<u>248 186</u>
		850 028	928 003
 Summa skulder		 25 390 028	 25 968 003
 Summa eget kapital o skulder		 38 760 650	 38 776 920

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		49 274 000	49 274 000
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

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.

		2017	2016
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 913 971	2 912 018
	Parkeringsavgifter	28 775	31 700
	Övriga ersättningar och intäkter	1 250	1 000
		2 943 996	2 944 718
Not 2	Reparationer		
	Ventilationssystemet	31 226	15 286
	El/belysning	6 140	1 374
	Hissar	4 180	5 731
	Vatten/avlopp	11 838	13 409
	Fasader/tak	0	7 722
	Vattenskador	46 321	49 188
	Övrigt	0	2 166
		99 705	94 876
Not 3	Underhåll		
	Ventilationssystemet	255 212	109 557
	El/belysning	16 149	47 824
	Hissar	13 354	11 704
	Vatten/avlopp	55 499	8 000
	Fasader/tak	0	0
	Altaner	219 105	294 621
	Målning	0	289
		559 319	471 995

	Drift		
Not 4	Fastighetsförsäkring	25 753	24 511
	El	82 518	86 168
	Driftskostnader Samfälligheten	440 100	440 100
	Fastighetsskötsel	24 979	22 634
	Städning o fönsterputs	45 636	44 604
	Mattservice	9 314	14 736
	Förbrukningsinventarier	2 389	479
	Förbrukningsmaterial	1 701	3 858
	Kontorsmaterial	5 905	4 992
	Hiss o porttelefon	1 312	3 718
	Porto, telefon o resekostnader	0	130
	Kabel-tv	69 376	61 501
	Bredband	87 877	86 115
	Förvaltningskostnader	6 028	7 297
	Hissbesiktning	3 628	3 558
	OVK-kontroll	0	0
		806 516	804 401
	Personalkostnader		
Not 5	Styrelsearvoden	94 500	100 675
	Övriga arvoden	6 198	6 198
	Arbetsgivaravgifter	17 955	19 010
		118 653	125 883
	Räntekostnader		
Not 6	Långfristigt lån SEB	410 711	502 358
	Checkräkningskredit SEB	0	1 795
	Skattekonto	666	1 181
		411 377	505 334
	Byggnader		
Not 7	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	-8 615 906	-8 315 906
	Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 915 906	-8 615 906
	Bokfört värde	37 796 809	38 096 809
	Taxeringsvärde för Kvarnberget 4 och 5		
	Byggnader - bostäder	31 800 000	31 800 000
	Mark - bostäder	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde totalt	43 735 000	43 735 000

Kortfristiga fordringar			
Not 8	<i>Förutbetalda kostnader</i>		
	RC-hisservice	0	5 862
	Kvarnbergets samfällighet	110 025	
		110 025	5 862

Kortfristiga placeringar			
Not 9	Länsförsäkringar Trygghetsfond	2 548	2 390

Förändring av eget kapital					
Not 10		Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 619 000	88 432	-465 386	566 872
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut		190 028	376 844	-566 872
	Årets resultat				561 705
	Belopp vid årets slut	12 619 000	278 460	-88 542	561 705

Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Not 11		Beviljad kreditgräns	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Låneinstitut					
	SEB - 5114-10-04739	0			0	
	SEB - 33409354		1,62%	2021-06-01	25 040 000	500 000

Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Not 12	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		

Leverantörsskulder			
Not 13	Alingsås Energi	9 708	9 391
	Elterm	0	67 748
	Green	1 815	0
	Jonassons el	1 106	0
		12 629	77 139

Skatteskulder			
Not 14	Personalens källskatt	31 610	31 462
	Lagstadgade sociala avgifter	17 955	19 010
	Avräkning skatter/avgifter	53 256	52 206
		102 821	102 678

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter			
Not 15	Avgifter som avser Januari 2018 och inbetalda i December 2017		

Alingsås den ____ / ____ 2018

Ove Holmberg

Nils-Olof Borghed

Ingemar Nordqvist

Jan Noren

Marielle Johansson (styrelsesuppleant, ersätter Bo Ekdahl)

Vår revisionsberättelse har ____ / ____ 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Mosslund