



# **Bostadsrättsföreningen**

## **Berget i Alingsås**

**Organisationsnummer 716447-6470**

**Årsredovisning 2015**

**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

torsdagen den 14 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 en överlåtits under året.  
Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.  
Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen.

# Fakta om våra fastigheter

## Allmänt

Fastigheterna byggdes 1989 och består vardera av 1 flerbostadshus i form av terrasshus.

Husen har ritats av den kände arkitekten Ants Endre.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 984 kvadratmeter.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 34 954 000 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 Sigillet Fastighets AB, 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	Götalands städ
Mattor	Initial
Hissar	RC-Hisservice
Trädgård	Kvarnbergets Samfällighetsförening/7 Fast
Snöröjning	Kvarnbergets Samfällighetsförening/7 Fast
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 Sigillet Fastighets AB.

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen och det underjordiska parkeringsgaraget.

Även området trädgårdsskötsel/snöröjning samt försörjning av vatten och bredband hanteras av föreningen.

## Underhåll

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 tkr och planerat underhåll för 625 tkr. Kostnaderna specificeras i not till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 486 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 625 tkr.

# Styrelsen

**Styrelsen har haft följande sammansättning:**

## Ordinarie ledamöter

Ove Holmberg	Ordförande, övergripande ansvar
Nils-Olof Borghed	Vice ordförande, IT-ansvarig, TV
Bo Ekdahl	Fastighetsfrågor, säkerhet, husvärd hus 44
Ingemar Nordqvist	Ekonomi, bredband, p-platser
Jan Noren	El, värme, ventilation

## Suppleanter

Lars Demel (1/1 - 31/10)	Sekreterare, information, husvärd hus 50
Marielle Johansson	Namnskyltar, in- och utflyttning

## Revisorer

Agneta Mosslund	Ordinarie
Stefan Svensson	Suppleant

## Valberedning

Ulla Olofsson	Sammanställande
Eva Johansson	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-24.

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 Bo Ekdahl.

## Vad hände i brf Berget under 2015

- \* Stadgeändringarna började gälla
- \* Nytt el-avtal med Alingsås Energi
- \* Nya porttelefoner
- \* Omläggning av 5 terrasser, 2 stora och 3 små
- \* Rengöring av ventilationskanalerna i hus 44
- \* Byte av radiatorer i korridorer hus 50
- \* Justering av altangaller
- \* Stol i entreer och stol i hiss
- \* Nytt bokföringssystem
- \* Reviderad medlemspärm
- \* Stort engagemang i vindkraftsfrågan, överklagan
- \* Tre nummer av Bergsidan
- \* Höstfest i november tillsammans med brf Kvarnen

## Vad skall hända i brf Berget under 2016

- \* Omskrivning av våra lån
- \* Altanreoveringar, 4 st
- \* Mossbekämpning på tak
- \* Garantibesiktning av målning hus 50
- \* Målning av vissa plåtar
- \* Byte av utvändiga ventilationsgaller
- \* Översyn av gångar in till entreer i båda husen
- \* Bergsidan, 3 utgåvor

## Ordföranden har ordet

Brf Berget kan se tillbaka på år 2015 med tillfredsställelse. Ett flertal förbättringsarbeten har genomförts på våra fastigheter, se annan plats i årsredovisningen. Planer för framtiden finns också i redovisningen. Vår ekonomi känns stabil och vi är övertygade om, att vi under våren 2016 skall kunna teckna ett nytt fördelaktigt avtal för våra lån. Räntekostnaderna är den tyngsta posten i vår budget och påverkar naturligtvis vårt ekonomiska utfall.

Att bo i bostadsrätt har sina för- och nackdelar. Tillsammans äger vi som bor i husen bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att vi har ett gemensamt ekonomiskt intresse av att den sköts på bästa sätt. Vi har ett stort inflytande över hur allt fungerar – långt mer än vad boendet i en hyresrätt någonsin kan erbjuda.

Det faktum att vi bor nära varandra och dessutom bär ekonomin tillsammans, innebär också risker för konflikter mellan grannar och ibland också med föreningen. Det finns lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men vi har också vår egen "lag" och det är stadgarna. Som medlem har du fått ett exemplar av våra stadgar och vissa ordningsföreskrifter för att veta vad som gäller för just vår förening.

Vi vädjar till dig som medlem i brf Berget att du tar aktiv del i vårt boende genom att bland annat besöka vår stämma, som alltid avhålls i mitten av april månad. Styrelsen tar också tacksamt emot förslag till att göra vårt boende ännu bättre. Har du möjlighet att engagera dig i styrelsearbetet, kontakta gärna valberedningen om du kan ställa upp.

I det vardagliga livet är det viktigt att du känner ansvar för våra hus invändigt såväl som utvändigt med allt vad det innebär för trivseln för alla oss som bor här.

*Ove Holmberg*

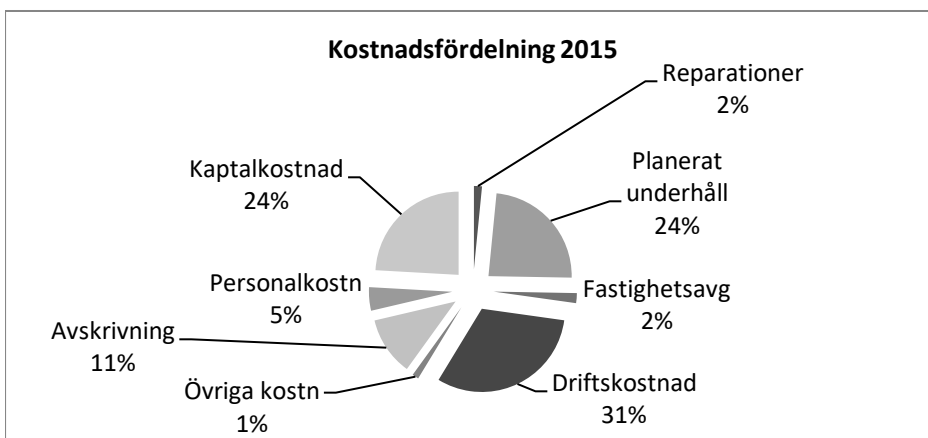
Ordförande



# Ekonomi

## Ekonomisk utveckling

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter i tkr	2 943	3 018	3 101	3 024	2 978	2 964
Resultat efter finans. poster i tkr	309	417	-381	-722	-1 138	825
Balansomslutning i tkr	38 681	38 986	39 265	38 193	39 541	40 450
Årsavgiftsnivå kr/kvm	730,87	751,85	773,47	755,87	743,05	739,15
Underhållsfond i tkr	88	0	0	0	406	1 217
Lån/kvm bostadsrättsyta i kr	6 477	6 487	6 497	6 507	6 517	6 517
Överlåtelseavg i medeltal kr/kvm	17 000	8 903	11 731	9 793	8 207	8 698
Antal överlåtelser	1	3	3	3	7	4



## Avgifter

Månadsavgiften har inte förändrats under året.

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

## Ekonomisk plan (tkr)

	2016	2017	2018	2019	2020
Månadsavgifter	2 943	2 943	2 943	2 943	2 943
Planerat underhåll	-635	-756	-456	-455	-626
Alla övriga kostn. exkl räntekostnader	-1 202	-1 140	-1 165	-1 111	-1 111
Räntekostnader	-594	-557	-546	-535	-524
Amorteringar	-500	-500	-500	-500	-500
Kassaflöde	12	-10	276	342	182

*Räntan antas gå ned till 2,2% fr.o.m. 2016-06-01*

*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	-774 410
Årets resultat	<u>309 024</u>
Summa	-465 386

**Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:**

Avsättning underhållsfond	-624 582
Disposition underhållsfond	<u>624 582</u>
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond	0

Att balansera i ny räkning -465 386

# Resultaträkning

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2015	2014
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	<b>2 942 570</b>	<b>3 018 204</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-40 541	-185 846
Planerat underhåll	3	-624 582	-404 568
Fastighetsskatt/avgift		-51 114	-50 820
Driftskostnader	4	-828 743	-871 983
Övriga kostnader		-32 937	-27 605
Avskrivningar		-300 000	-300 000
Personalkostnader	5	-120 221	-106 310
Summa rörelsekostnader		<b>-1 998 138</b>	<b>-1 947 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>944 432</b>	<b>1 071 072</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Orealiserad värdeförändring på oms.tillg.		13	234
Räntekostnader	6	-635 421	-654 056
Summa finansiella poster		<b>-635 408</b>	<b>-653 822</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>309 024</b>	<b>417 250</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-624 582	-493 000
Disposition underhållsfond		624 582	404 568
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond		0	-88 432
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>309 024</b>	<b>328 818</b>

# Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

Byggnader	7	38 396 809	38 696 809
Mark		266 000	266 000
Summa anläggningstillgångar		<u>38 662 809</u>	<u>38 962 809</u>

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8	13 442	18 773
Kortfristiga placeringar	9	2 197	2 184

Kassa		2 166	1 666
Skattekonto		182	196
Summa omsättningstillgångar		<u>17 987</u>	<u>22 819</u>

<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 680 796</b>	<b>38 985 628</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 619 000	12 619 000
Unerhållsfond		88 432	0
		<u>12 707 432</u>	<u>12 619 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-774 410	-1 103 228
Årets resultat		309 023	417 250
		<u>-465 387</u>	<u>-685 978</u>
Summa eget kapital		12 242 045	11 933 022
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Utnyttjad checkräkningskredit	11	179 164	827 920
Inteckningslån	11	25 770 000	25 810 000
		<u>25 949 164</u>	<u>26 637 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000	40 000
Leverantörsskulder	13	126 511	57 289
Skatteskulder	14	98 672	98 183
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	224 404	219 214
		<u>489 587</u>	<u>414 686</u>
Summa skulder		26 438 751	27 052 606
<b>Summa eget kapital o skulder</b>		<b>38 680 796</b>	<b>38 985 628</b>

## 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.

		2015	2014
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 912 520	2 996 104
	Parkeringsavgifter	29 050	20 100
	Övriga ersättningar och intäkter	1 000	2 000
		<b>2 942 570</b>	<b>3 018 204</b>
<b>Not 2</b>	<b>Reparationer</b>		
	Ventilationssystemet	14 451	20 361
	El/belysning	1 442	829
	Hissar	5 214	2 172
	Vatten/avlopp	4 055	2 706
	Fasader/tak	0	2 503
	Vattenskador	4 898	154 731
	Övrigt	10 481	2 544
		<b>40 541</b>	<b>185 846</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Ventilationssystemet	199 652	238 785
	El/belysning	30 281	33 170
	Hissar	13 428	10 860
	Vatten/avlopp	9 000	8 667
	Fasader/tak	0	0
	Altaner	284 326	112 000
	Målning	0	0
	Övrigt	87 895	1 086
		<b>624 582</b>	<b>404 568</b>

<b>Not 4</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsförsäkring	21 885	20 706
	El	84 902	94 303
	Driftskostnader Samfälligheten	440 100	440 100
	Fastighetskötsel	22 325	27 104
	Städning o fönsterputs	43 260	46 833
	Mattservice	14 328	12 729
	Förbrukningsinventarier	1 797	22 563
	Förbrukningsmaterial	1 579	0
	Kontorsmaterial	5 888	8 092
	Hiss o porttelefon	7 253	4 338
	Porto, telefon o resekostnader	0	2 141
	Kabel-tv	52 448	52 448
	Bredband	86 686	93 074
	Kostnadsersättning styrelse	0	16 849
	Förvaltningskostnader	20 828	27 363
	Hissbesiktning	3 459	3 340
	OVK-kontroll	22 005	0
		<b>828 743</b>	<b>871 983</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Styrelsearvoden	96 667	84 432
	Övriga arvoden	4 996	6 663
	Arbetsgivaravgifter	18 558	15 215
		<b>120 221</b>	<b>106 310</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader</b>		
	Långfristigt lån SEB	622 624	623 588
	Checkräkningskredit SEB	12 246	29 782
	Skattekonto	551	686
		<b>635 421</b>	<b>654 056</b>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	59 712 715	59 712 715
	Nedskrivning	<u>-13 000 000</u>	<u>-13 000 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 712 715	46 712 715
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 015 906	-7 715 906
	Årets avskrivningar	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 315 906	-8 015 906
	<b>Bokfört värde</b>	<b>38 396 809</b>	<b>38 696 809</b>
	<b>Taxeringsvärde för Kvarnberget 4 och 5</b>		
	Byggnader - bostäder	26 600 000	26 600 000
	Mark - bostäder	8 354 000	8 354 000
	<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>34 954 000</b>	<b>34 954 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b>		
	<i>Förutbetalda kostnader</i>		
	RC Hiss-service	0	5 661
	Sappa	13 442	13 112
		<u>13 442</u>	<u>18 773</u>

<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Länsförsäkringar Trygghetsfond	2 197	2 184

<b>Not 10</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>				
		Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 619 000	0	-1 103 228	417 250
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut		88 432	328 818	-417 250
	Årets resultat				309 024
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>12 619 000</b>	<b>88 432</b>	<b>-774 410</b>	<b>309 024</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
		Beviljad kreditgräns	Ränta	Konv.datum	Nästa års amortering
	Låneinstitut				Belopp
	SEB - 5114-10-04739	1 000 000	2,46%		179 164
	SEB - 33409354		2,41%	2016-06-01	25 810 000
					40 000

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

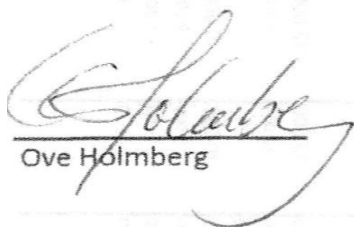
<b>Not 13</b>	<b>Leverantörsskulder</b>		
	Alingsås Energi	15 212	20 873
	Elterm	106 716	3 861
	Floden	0	24 871
	Green	5 250	8 670
	Initial	0	-1 159
	Ove H	249	173
	Telia	-916	0
		<u>126 511</u>	<u>57 289</u>

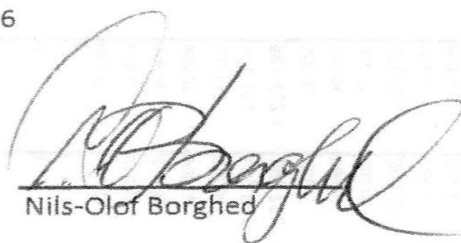
<b>Not 14</b>	<b>Skatteskulder</b>		
	Personalens källskatt	29 000	32 148
	Lagstadgade sociala avgifter	18 558	14 215
	Avräkning skatter/avgifter	51 114	50 820
		<u>98 672</u>	<u>97 183</u>

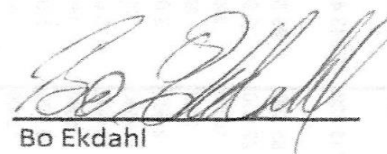
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>
	Avgifter som avser Januari 2016 och inbetalda i December 2015

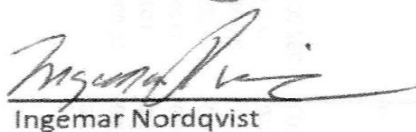


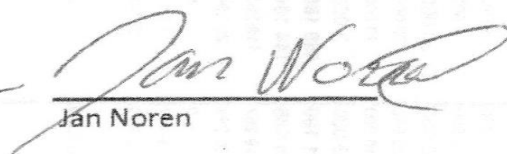
Alingsås den 17/2 2016

  
Ove Holmberg

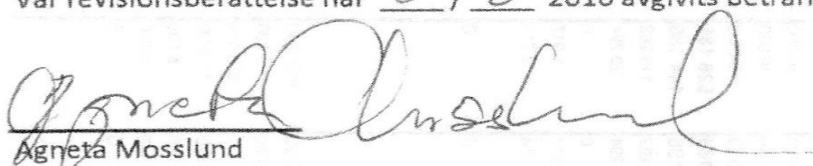
  
Niils-Olof Borghed

  
Bo Ekdahl

  
Ingemar Nordqvist

  
Jan Noren

Vår revisionsberättelse har 5/3 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Agneta Mosslund