



Bostadsrättsföreningen

Berget i Alingsås

Organisationsnummer 716447-6470

Årsredovisning 2014

OBS! Tag gärna med denna dokumentation till stämman.

Innehållsförteckning

	Sidan
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter med redovisningsprinciper	13
Bilaga:	
Långtidsplan	

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 och röstning, för att kunna anta dom nya stadgarna, kommer att göras på föreningsstämman.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens lägenheter har två 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 terasshus.

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 åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	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	Utsikten HB

Bredband	Kvarnbergets Samfällighetsförening/Bahnhof
Kabel-TV	Sappa
Städning	Götalands städ
Mattor	Initial
Trädgård	Kvarnbergets Samfällighetsförening/7 Fast
Snöröjning	Kvarnbergets Samfällighetsförening/7 Fast
Fastighetsskötsel övrigt	Green Landscaping
Värme/ventilation	Elterm
Vaktbolag	Kvarnbergets Samfällighetsförening/Securitas

Kvarnbergets Samfällighetsförening

Medlemmar i föreningen är Brf Kvarnen, Brf Berget och Sigillet Fastighets AB.

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 186 tkr och planerat underhåll för 405 tkr. Kostnaderna specificeras i not till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 930 tkr för de närmaste 10 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 493 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 Sekreterare, information, husvärd hus 50
Marielle Johansson Namnskyftar, in- och utflyttning

Revisorer

Carin Hansson Ordinarie
Stefan Svensson Suppleant

Valberedning

Ulla Olofsson Sammankallande
Jouko Markkannen
Christina Hägglund

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

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.

Vidtagna åtgärder under 2014

- * Sänkt månadsavgift från den 1/7
- * Översyn av värme och ventilation i korridorer och trapphus
- * Fortsatt arbete med nya stadgar
- * Ny bredbandsleverantör, Bahnhof
- * Byte av radiatorer i trapphusen
- * Omläggning av tre terrasser
- * Belysning uppsatt utanför nedre ingången till hus 44
- * Två nummer av Bergsidan
- * Fortlöpande uppdatering av lägenhetsförteckning, medlemsförteckning och kontaktlista
- * Utvärdering bokföringsprogram
- * Ny mall för årsredovisning
- * Utrensning av ett tiotal gamla cyklar ut förråden
- * Höstfest i november

Ordföranden har ordet

Återigen lägger vi ett år till handlingarna! Nu är det för 25:e gången. Inflyttning i hus 44 och 50 gjordes under perioden 1 dec 1989 – 1 april 1990. Tiden går fort, trots de många åren står våra hus sig väl och är attraktiva för nya medlemmar. Utav "ursprungsbefolkningen" finns det idag fem lägenheter med samma ägare.

Året som gått, har lämnat ett gott överskott i kassan. Det är inte ofta jag har haft möjlighet att uttrycka mig så i denna skrivning under årens lopp. För att finansiera målningsarbetena tvingades vi att öka vår

skuld med ca 2 miljoner kronor. Nu återstår inte mycket av denna skuld. Då även de närmaste åren ser positiva ut, kommer skulden snart att vara avbetald utan att medlemmarnas månadskostnader behöver höjas.

Redovisningen för år 2014 har ett nytt utseende, som jag hoppas tilltalar er samt god information om vad som skett under året. Arbetet med att lägga om våra terrasser startade och vi ser ett kontinuerligt arbete med detta under flera år framåt. Byte av element i trapphus ger lägre el kostnader samt jämnare värme i korridorerna. Under året har också nya avtal tecknats vad gäller bredband och TV.

På stämman 2014 presenterades förslag till nya stadgar. Det är en omständlig och nödvändig procedur att genomföra. Då nya beslut har skett i riksdag och andra beslutande organ, ser vi oss tvungna att revidera föreslagna stadgar, vilket innebär att vi har ytterligare två stämmobeslut framför oss innan stadgarna träder i kraft.

En reviderad Informationspärm gavs också ut under det gångna året. Från styrelsens sida vill vi poängtera, att det är av yttersta vikt att varje medlem tar del av informationen, allt för att vi skall kunna bevara trivsel och välmåga i vårt boende.

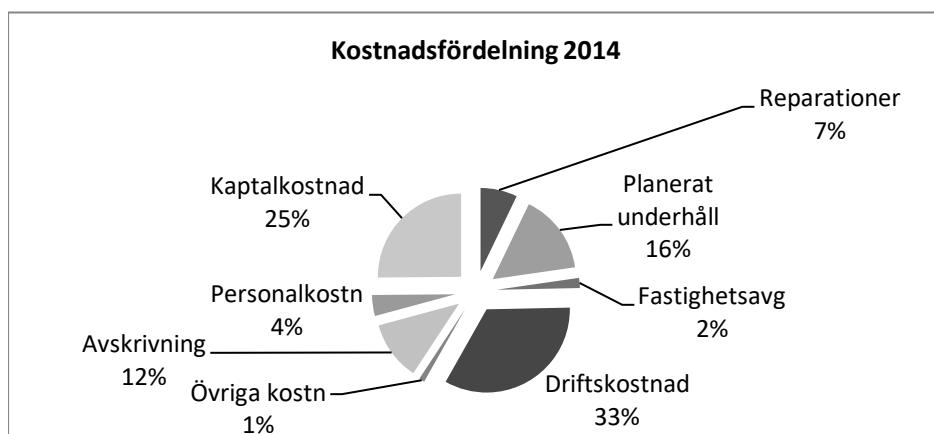
Ove Holmberg
Ordförande

Ekonomi

Ekonomisk utveckling

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter i tkr	3 018	3 101	3 024	2 978	2 964	2 951
Resultat efter finans. poster i tkr	417	-381	-722	-1 138	825	750
Balansomslutning i tkr	38 986	39 265	38 193	39 541	40 450	39 906
Årsavgiftsnivå kr/kvm	751,85	773,47	755,87	743,05	739,15	736,80
Underhållsfond i tkr	0	0	0	406	1 217	918
Lån/kvm bostadsrättsyta i kr	6 487	6 497	6 507	6 517	6 517	6 635

Överlåtelseavg i medeltal kr/kvm	8 903	11 731	9 793	8 207	8 698	0
Antal överlåtelse	3	3	3	7	4	0



Avgifter

Månadsavgiften sänktes ca 5% fr.o.m. den 1/7 2014, samtidigt som bredbandsavgiften inkluderades. I avgiften ingår nu kostnad för garageplats, kabel-TV och bredband.

Ekonomisk plan (tkr)

	2015	2016	2017	2018	2019
Månadsavgifter	2 943	2 943	2 943	2 943	2 943
Planerat underhåll	-604	-610	-473	-379	-438
Alla övriga kostn. exkl räntekostnader	-1 176	-1 131	-1 128	-1 153	-1 119
Räntekostnader	-634	-595	-569	-557	-545
Amorteringar	-500	-600	-600	-600	-600
Kassaflöde	29	7	173	254	241

*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	-1 103 228
Årets resultat	417 250
Summa	<u>-685 978</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning underhållsfond	-493 000
Disposition underhållsfond	404 568
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond	<u>-88 432</u>
Att balansera i ny räkning	-774 410

Resultaträkning

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter	1	3 018 204	3 100 768
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-185 846	-86 986
Planerat underhåll	3	-404 568	-1 405 423
Fastighetskatt/avgift		-50 820	-57 330
Driftskostnader	4	-871 983	-895 515
Övriga kostnader		-27 605	-19 069

Avskrivningar		-300 000	-90 000
Personalkostnader	5	-106 310	-102 506
Summa rörelsekostnader		<u>-1 947 132</u>	<u>-2 656 829</u>
Rörelseresultat		1 071 072	443 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter		234	158
Räntekostnader	6	-654 056	-824 869
Summa finansiella poster		<u>-653 822</u>	<u>-824 711</u>
Årets resultat		417 250	-380 772
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-493 000	0
Disposition underhållsfond		404 568	0
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond		<u>-88 432</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		328 818	-380 772

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader	7	38 696 809	38 996 809
Mark		266 000	266 000
Summa anläggningstillgångar		<u>38 962 809</u>	39 262 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8	18 773	
Kortfristiga placeringar	9	2 184	1 955
Kassa		1 666	-45

Skattekonto	<u>196</u>	<u>419</u>
Summa omsättningstillgångar	22 819	2 329
Summa tillgångar	38 985 628	39 265 138

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital o skulder

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 619 000	12 619 000
Unerhållsfond		0	0
		<u>12 619 000</u>	<u>12 619 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 103 228	-722 457
Årets resultat		417 250	-380 771
		<u>-685 978</u>	<u>-1 103 228</u>
Summa eget kapital		11 933 022	11 515 772
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Utnyttjad checkräkningskredit	11	827 920	1 448 207
Inteckningslån	11	25 810 000	25 850 000
		<u>26 637 920</u>	<u>27 298 207</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000	40 000
Leverantörsskulder	13	57 289	64 136
Skatteskulder	14	98 183	100 381
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	219 214	246 642
		<u>414 686</u>	<u>451 159</u>
Summa skulder		27 052 606	27 749 366
Summa eget kapital o skulder		38 985 628	39 265 138

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.

		2014	2013
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 996 104	3 082 260
	Parkeringsavgifter	20 100	14 700
	Övriga ersättningar och intäkter	2 000	3 808
		3 018 204	3 100 768
Not 2	Reparationer		
	Ventilationssystemet	20 361	17 576
	El/belysning	829	0
	Hissar	2 172	11 182
	Vatten/avlopp	2 706	3 181
	Fasader/tak	2 503	0
	Vattenskador	154 731	45 217
	Övrigt	2 544	9 830
		185 846	86 986
Not 3	Underhåll		
	Ventilationssystemet	238 785	168 860
	El/belysning	33 170	0
	Hissar	10 860	8 315
	Vatten/avlopp	8 667	0
	Fasader/tak	0	108 903
	Altaner	112 000	0
	Målning	0	1 119 345
	Övrigt	1 086	0
		404 568	1 405 423
Not 4	Drift		
	Fastighetsförsäkring	20 706	20 599

	El	94 303	112 166
	Driftskostnader Samfälligheten	440 100	440 100
	Fastighetskötsel	27 104	29 711
	Städning o fönsterputs	46 833	93 208
	Mattservice	12 729	3 857
	Förbrukningsinventarier	22 563	250
	Kontorsmaterial	8 092	5 403
	Hiss o porttelefon	4 338	4 121
	Porto, telefon o resekostnader	2 141	1 276
	Kabel-tv o bredband	145 522	133 056
	Kostnadsersättning styrelse	16 849	22 738
	Förvaltningskostnader	27 363	25 750
	Hissbesiktning	3 340	3 280
		871 983	895 515
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvoden	84 432	73 710
	Övriga arvoden	6 663	16895
	Arbetsgivaravgifter	15 215	11901
		106 310	102 506
Not 6	Räntekostnader		
	Långfristigt lån SEB	623 588	783 349
	Checkräkningskredit SEB	29 782	41 025
	Skattekonto	686	495
		654 056	824 869
Not 7	Byggnader		
	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	-7 715 906	-7 625 906
	Årets avskrivningar	-300 000	-90 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 015 906	-7 715 906
	Bokfört värde	38 696 809	38 996 809
	Taxeringsvärde för Kvarnberget 4 och 5		
	Byggnader - bostäder	26 600 000	26 600 000
	Mark - bostäder	8 354 000	8 354 000
	Taxeringsvärde totalt	34 954 000	34 954 000
Not 8	Kortfristiga fordringar		
	<i>Förutbetalda kostnader</i>		
	RC Hiss-service	5 661	0
	Sappa	13 112	0
		18 773	0
Not 9	Kortfristiga placeringar		
	Länsförsäkringar Trygghetsfond	2184	1955

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 619 000	0	-722 457	-380 771
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			-380 771	380 771
Årets resultat				417 250
Belopp vid årets slut	12 619 000	0	-1 103 228	417 250

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Beviljad kreditgräns	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB - 5114-10-04739	1 000 000	2,46%		827 920	
SEB - 33409354		2,41%	2016-06-01	25 850 000	40 000

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

Not 13 Leverantörsskulder

Alingsås Energi	20 873	35 014
Elterm	3 861	0
Floden	24 871	7 174
Green	8 670	9 173
Initial	-1 159	0
Mannrox	0	9 594
Ove H	173	0
Ragn-Sells	0	3 181
	57 289	64 136

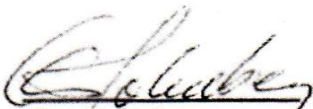
Not 14 Skatteskulder

Personalens källskatt	32 148	31 150
Lagstadgade sociala avgifter	14 215	11 901
Avräkning skatter/avgifter	50 820	57 330
	97 183	100 381

Not 15 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter


Avgifter som avser Januari 2015 och inbetalda i December 2014

Alingsås den 24/3 2015


Ove Holmberg

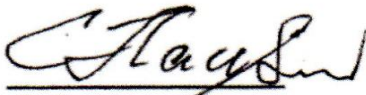

Nils-Olof Borghed


Bo Ekdahl


Ingemar Nordqvist


Jan Noren

Vår revisionsberättelse har 14/4 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning


Carin Hansson