



Foto: Ulrika Johansson

Årsredovisning
från
HSB:s brf Bergåsen i Nacka
för
räkensårsåret
2011-07-01 – 2012-06-30

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålles i Församlingshemmet, Nacka kyrka,
onsdagen den 5 december 2012 kl 19.30.

Bostadsrattsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.
Vid stämman serveras kaffe, te och smörgås.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande till stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsen årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda resultat- och balansräkningen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
17. Eventuellt övertagande av butiksostadsrätterna från HSB (se bilaga 1)
18. Motioner
 - Jonas Hilding – Plaståtervinning, fritidsrum (se bilaga 2)
 - Kerstin Ausin – Rörelsedetektorer, elavtal, klarläggande av stadgar § 38, lakanssträckare (se bilaga 3 och 6)
 - Hanna Erbing – Portkoder (se bilaga 4)
 - Ingvar Larsson – Katastrofplan (se bilaga 5)
19. Avslutning

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

Möteshandlingar kommer att delas ut senast en vecka före stämman.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom maka/make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

Efter stämman kommer det ges tid för en frågestund.

Nacka 2012-11-20

Styrelsen

Årsredovisning för

HSB:s brf Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret
2011-07-01 - 2012-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Årsredovisning

Orgnr: 714000-0139

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningens fastigheter inrymmer även butikslokaler om ca 2 000 kvm fördelade på 9 bostadsrättslägenheter för lokaländamål samt Installationstekniks lokal. Vidare inrymmer föreningens fastigheter ca 3 400 kvm kontorslokaler samt ett varmgarage med 190 bilupställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 177 medlemmar. Under året har 14 st. lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Kjell Zander
Vice Ordförande	Roland Hagman
Sekreterare	Per Lindström
Ledamot	Peter Johansson
Ledamot	Elisabeth Lerndal
Ledamot	Adam Linder
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:

Irène Johannesson
Lena Sjömo Thor
Peter Skiöld
Anette Ekstrand, utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Zander, Peter Johansson och Elisabeth Lerndal som ordinarie samt Lena Sjömo Thor och Peter Skiöld som suppleanter.

3
L. H

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Kjell Zander, Roland Hagman, Per Lindström och Peter Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG, Klas van Lienden, och Berit Furugren, båda valda av stämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Birgitta Samuelsson, Gunilla Westermarck och Claes G Loggert som sammankallande.

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av Peter Johansson vid distriktsstämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-12-05.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen egen fast anställd personal.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

L. n

Verksamheten

1. Styrelsens arbete.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen.

Ersättning till styrelsen är arvode, vars totala storlek bestäms av föreningsstämman och fördelas internt inom styrelsen.

Enligt föreningsstämmans 2011 beslut §12 gäller att Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot. En arbetsordning för styrelsen tydliggör skillnaden mellan reguljärt styrelsearbete och sådant arbete som styrelseledamot utför utöver uppdraget som styrelseledamot. I häftet Välkommen till Bergåsen presenteras hur styrelsen valt att organisera förvaltningen av Bergåsen.

2. Renovering av avloppsstammar till bostäderna.

Renovering (relining) av avloppsstammar till bostäderna avslutades under hösten 2011 och har kostat 5,0 mkr. Alternativet skulle ha kostat ca 38 mkr. I anslutning därtill har förtida underhåll av horisontella stammar i låghusdelen utförts för 0,4 mkr.

3. Byte av samtliga radiatorventiler och termostater.

Byte skall genomföras i 122 bostadslägenheter och påbörjades under verksamhetsåret.

4. Byte av 8 st hissar i punkthusen.

Från och med 2013 träder nya EU-bestämmelser i kraft, vilka gäller krav på innerdörrar i hissar. Allmänt är de gamla hissarna slitna efter 46 års drift och med växande underhållsbehov. Detta gäller särskilt hissarna i 6:an, 4:an och 2:an där Bergåsen har både kommersiella lokaler och bostäder.

Efter inhämtande av anbud, vilka starkt skiljde sig åt, beslöt vi att göra en så kallad förhandlingsentreprenad. Den antogs till 4,6 mkr. inkl. moms. Arbetet påbörjades i augusti 2012 och kommer att pågå till och med april 2013. Entreprenaden är fullfinansierad med egna medel.

5. Kontorslokalerna.

Alla kontorsytor har under året varit uthyrda, med undantag för några månaders lokalanpassning.

6. Butikslokalerna.

HSB Stockholms fastighetsförvaltning äger bostadsrätterna till butikslokalerna i enlighet med det så kallade majavtalet år 2000. De har såsom tidigare meddelats aviserat att de skulle vilja överlämna bostadsrätterna till Bergåsen.

Flera av butikerna är hårt nedslitna och styrelsen har låtit besiktiga dem och gjort en noggrann värdering av underhållsbehovet. Vi har i skrivande stund ej kommit fram till ett förslag som kan föreläggas föreningsstämman för beslut.

L

L 71

7. Ekonomiförvaltning.

Relax förvärvades 2010 av en större redovisningskonsult, Wakers Consulting AB, som övertog Bergåsens redovisning. Wakers hyr kontor av Bergåsen på Gamla Värmdövägen 6 plan 3. Vår redovisningsavdelning följde med. Övergången har fungerat mycket bra.

8. Energikostnader.

Energikostnader för uppvärmning sjönk med 4 % väsentligen på grund av varmare vinter. Vårt 15-åriga avtal med Fortum löper ut 2014-06-30 För att förbereda föreningen för detta har styrelsen fortsatt utredningen av möjligheterna att komplettera energiförsörjningen med bergvärme.

Elkostnaderna sjönk med 11 % på grund av bättre avtal. Den totala energikostnaden sjönk med 6 % och ligger under 1,9 miljoner kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi

Föreningens intäkter ökade netto med 180 tkr.

Under verksamhetsåret 2010-2011 bottnade bergåsens låneräntor. Bergåsen låg då rörligt med samtliga lån. Under 2011-2012 har Bergåsen bundit hälften av lånen på 2, 3 och 5 år. Andra hälften ligger kvar rörligt. Avsikten är att sprida riskerna inför den hårdnande finanskrisen.

Bergåsens räntekostnader steg med 658 tkr, intäktsräntorna med 50 tkr.

Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 4,1 %.

Styrelsen föreslår att årets vinst 133 622 kr överförs till föregående års balanserade underskott 14 458 720 kr. Underskott att balansera i ny räkning blir då 14 325 098 kr.

L. H

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01- 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01- 2011-06-30</i>
Nettoomsättning	1	13 586 887	13 407 151
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2,3	-6 796 407	-6 855 659
Planerat underhåll	4	-518 804	-293 327
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-571 543	-565 602
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-3 522 981	-3 547 818
Rörelseresultat		2 177 152	2 144 745
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	138 473	88 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 205 395	-1 547 710
Resultat efter finansiella poster		110 230	686 006
Skatt på årets resultat		23 391	-23 391
Arets resultat		133 622	662 614

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	90 498 093	88 327 810
Inventarier	9	236 659	360 354
Byggnadsinventarier	10	904 585	1 461 177
Pågående nyanläggning	11	563 905	3 112 917
		92 203 242	93 262 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		92 203 742	93 262 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyresfordringar		120 874	136 475
Skattefordringar		-	475 690
Övriga fordringar		17 140	21 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	173 036	210 451
		311 050	844 484
Kassa och bank		8 648 228	6 993 430
Summa omsättningstillgångar		8 959 278	7 837 914
SUMMA TILLGÅNGAR		101 163 020	101 100 672

L. m.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
		57 677 945	57 677 945
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 458 720	-15 121 334
Årets resultat		133 622	662 614
		-14 325 098	-14 458 720
Summa eget kapital		43 352 847	43 219 225
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	54 100 000	54 100 000
		54 100 000	54 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		927 996	997 832
Skatteskulder		18 392	-
Övriga skulder	15	553 271	364 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 210 514	2 419 019
		3 710 173	3 781 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 163 020	101 100 672
 Ställda säkerheter			
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		59 315 000	59 315 000
Summa		59 315 000	59 315 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

L. A.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	110 231	686 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 522 981	3 547 818
	3 633 212	4 233 823
Betald skatt	23 391	-23 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 656 603	4 210 432
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	533 435	-483 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-71 275	392 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 118 763	4 119 075
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 463 965	-2 567 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 463 965	-2 567 759
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 654 798	1 551 316
Likvida medel vid årets början	6 993 430	5 442 113
Likvida medel vid årets slut	8 648 228	6 993 429
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivning byggnad och byggnadsinventarier	3 399 286	3 399 285
Avskrivning inventarier	123 695	128 607
Utrangering inventarier	-	19 926
SUMMA	3 522 981	3 547 818

L. M. J.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan, principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar är upptagna till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	2
-Ombyggnad	3-4
-Inventarier och byggnadsinventarier	20

Periodiseringar

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Årsavgifter bostadsrätter (lägenheter och butiker)	7 956 084	7 956 084
Garageavgifter boende	1 020 600	1 018 500
Hyror lokaler (inkl förråd, mobilmast, fastighetsskatt)	4 155 743	4 055 351
Hyror garageplatser (andra än boende)	328 350	323 100
Övriga intäkter	126 110	54 116
Summa	13 586 887	13 407 151

Not 2 Arvode och övrig ersättning

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Arvoden		
Arvode styrelsemedlemmar	153 869	153 522
Arvode föreningsvalda revisorer	25 858	46 220
Sociala kostnader	29 661	28 574
Övrigt	450	450
Summa	209 838	228 766
Ovanstående arvoden ingår i not 3, Drift		

Övrig ersättning

Administrativ förvaltning (bostäder)	300 520	302 657
Kommersiell förvaltning (lokaler)	191 619	181 767
Terrassenprojektet	-	9 161
Bergvärme	4 199	6 943
Stamrenovering	33 169	139 097
Badrum	68 249	49 374
Hissar	36 480	-
Övrig teknisk förvaltning	177 546	80 377
Summa	811 782	769 376

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 351 723 (317 981) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 205 673 (192 096) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 92 562 (94 161) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Iréne Johannesson har erhållit ersättning med kr 157 789 (165 138) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Elisabeth Lerndal har erhållit ersättning med kr 4 035 (0) för arbete med administrativ förvaltning.

Ovanstående ersättningar ingår i not 3, 8, 11 och 16 i kolumnen avseende 2011/2012.

Not 3 Drift

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	209 838	228 766
Arvode till auktoriserad revisor	70 280	79 985
Fastighetsskötsel och städ	926 117	714 945
Reparationer och underhåll	1 266 119	1 287 253
El	599 203	676 886
Fjärrvärme	1 296 247	1 346 887
Vatten	346 501	335 923
Sophämtning	175 667	178 999
Fastighetsförsäkring	154 315	144 847
Bredband och kabel-TV	90 331	89 702
Övriga avgifter	112 566	124 818
Administrativ förvaltning	566 713	532 637
Teknisk förvaltning	75 812	70 972
Redovisningstjänster	330 735	344 777
Övrig drift	575 963	698 262
Summa	6 796 407	6 855 659

Not 4 Planerat underhåll

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Underhåll V/A	393 610	154 306
Underhåll PCB Sanering	-	108 694
Underhåll relationsritningar	125 194	30 327
SUMMA	518 804	293 327

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Byggnader	1 449 338	1 449 338
Ombyggnad	1 393 356	1 393 356
Inventarier och byggnadsinventarier	680 287	685 198
Förlust utrangering inventarier	-	19 926
Summa	3 522 981	3 547 818

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Ränteintäkter, övriga	138 473	88 971
Summa	138 473	88 971

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	2 205 395	1 547 710
Summa	2 205 395	1 547 710

Not 8 Byggnader och mark

	2012-06-30	2011-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 934 052	121 811 837
-Ny, till- och ombyggnad		122 215
-Överfört från pågående nyanläggning	5 012 977	-
-Avyttringar och utrangeringar	-1 120 569	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 826 460	121 934 052
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 606 242	-30 763 548
-Avyttringar och utrangeringar	1 120 569	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 842 694	-2 842 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 328 367	-33 606 242
	90 498 093	88 327 810
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde byggnader:	111 200 000	111 200 000
Taxeringsvärde mark:	46 752 000	46 752 000
	157 952 000	157 952 000

Not 9 Inventarier

	2012-06-30	2011-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	773 291	842 019
-Avyttringar och utrangeringar	-24 552	-68 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 739	773 291
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-412 937	-333 132
-Avyttringar och utrangeringar	24 552	48 802
-Årets avskrivning enligt plan	-123 695	-128 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 080	-412 937
Redovisat värde vid årets slut	236 659	360 354

Handwritten signature and date 1/11

Not 10 Byggnadsinventarier

	2012-06-30	2011-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 025 136	9 629 091
-Nyanskaffningar	-	396 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 025 136	10 025 136
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 563 959	-8 007 368
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-556 592	-556 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 120 551	-8 563 959
Redovisat värde vid årets slut	904 585	1 461 177

Not 11 Pågående nyanläggning

	2012-06-30	2011-06-30
Vid årets början	3 112 917	1 063 418
Årets investering	2 463 965	2 080 749
Överfört till byggnader och mark	-5 012 977	-31 250
Redovisat värde vid årets slut	563 905	3 112 917

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Fastighetsförsäkring	80 125	74 190
Kabel-TV	12 320	12 099
Medlemsavgifter	15 589	14 738
Fastighetsservice	27 238	38 995
Bredband	9 349	9 349
Upplupen ränteintäkt	28 415	61 080
	173 036	210 451

Not 13 Eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	21 325 153	36 352 792	-15 121 334	662 614
Disposition av föregående års resultat			662 614	-662 614
Årets resultat				133 622
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	-14 458 720	133 622

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut/räntesats 2012-06-30	Löptid	Skuld 2012-06-30	Ränteform
Nordea Hypotek 38363 (3,592%)	1-5 år	10 100 000	Rörlig
Nordea Hypotek 44533 (3,551%)	1-5 år	4 000 000	Rörlig
Nordea Hypotek 74149 (3,592%)	1-5 år	10 000 000	Rörlig
Nordea Hypotek 74157 (3,94% tom 2013-02-20)	1-5 år	10 000 000	Fast
Nordea Hypotek 74165 (4,370% tom 2014-02-19)	1-5 år	10 000 000	Fast
Nordea Hypotek 74173 (4,950% tom 2016-02-17)	1-5 år	10 000 000	Fast
		54 100 000	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2012-06-30	2011-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Not 15 Övriga skulder

	2012-06-30	2011-06-30
Depositioner	325 012	158 803
Momsredovisning	214 067	192 289
Personalens källskatt	11 515	11 174
Lagstadgade sociala avgifter	2 677	2 330
	553 271	364 596

3
12

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

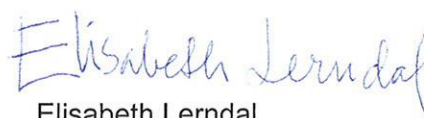
	2012-06-30	2011-06-30
Upplupna utgiftsräntor	176 462	173 125
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 417 124	1 357 988
Arvoden inkl sociala kostnader	114 145	122 154
Reparation	10 008	105 070
Underhåll	39 042	154 306
Driftskostnader	110 931	107 808
Administrativ förvaltning	85 877	84 076
Pågående byggnadsarbeten	27 371	106 097
Stamrenovering	25 621	-
Övrigt	203 933	208 395
	2 210 514	2 419 019

Nacka den 14 november 2012


Roland Hagman


Peter Johansson


Stefan Johansson


Elisabeth Lerndal

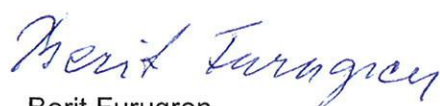

Adam Linder


Per Lindström


Kjell Zander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 november 2012


Klas van Lienden
Auktoriserad revisor


Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka, 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 november 2012

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Berit Furugren
Revisor

Övrig ersättning till styrelseledamöter 2011-2012

Dessa ersättningar avser:	Ivdi Peter Johansson	Irène Johannesson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Elisabeth Lermdal	Summa	Ingår i not
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	382,31	288,20	661,16	391,38	288,20		
Antal timmar (Föregående år inom parentes)	920 (831,5)	547,5 (573)	140 (139,5)	525,5 (498)	14 (0)	2147 (2042)	
Administrativ förvaltning (bostäder)	175 862 kr (178 781)	102 563 kr (107 339)	15 747 kr (16 537)	2 314 kr (0)	4 035 kr (0)	300 520 kr (302 657)	3, 16
Kommersiell förvaltning (lokaler)	117 241 kr (116 255)	23 668 kr (24 771)	35 105 kr (34 762)	15 604 kr (5 979)	0 kr (0)	191 619 kr (181 767)	3, 16
Garage	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	10 010 kr (0)	0 kr (0)	10 010 kr (0)	3, 16
OVK/VVS	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	14 341 kr (0)	0 kr (0)	14 341 kr (0)	3, 16
Bergvärme	0 kr (0)	0 kr (0)	4 199 kr (4 050)	0 kr (2 893)	0 kr (0)	4 199 kr (6 943)	11, 16
Stamrenovering	0 kr (22 945)	0 kr (33 028)	13 016 kr (29 700)	20 153 kr (53 424)	0 kr (0)	33 169 kr (139 097)	10, 16
Badrum	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	68 249 kr (49 374)	0 kr (0)	68 249 kr (49 374)	10, 16
Hissar	0 kr (0)	0 kr (0)	19 246 kr (0)	17 234 kr (0)	0 kr (0)	36 480 kr (0)	11, 16
Reläritningar	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	12 819 kr (0)	0 kr (0)	12 819 kr (0)	3, 16
Övrig teknisk förvaltning	58 621 kr (0)	31 558 kr (0)	5 249 kr (9 112)	44 948 kr (71 265)	0 kr (0)	140 375 kr (80 377)	3, 16
Summa	351 723 kr (317 981)	157 789 kr (165 138)	92 562 kr (94 162)	205 673 kr (192 096)	4 035 kr (0)	811 782 kr (769 376)	2

HSB:s brf Bergåsen i Nacka

Majavtalet år 2000 – Bilaga 1.

Den 26 maj år 2000 slöts ett avtal mellan HSB Stockholm och HSB:s brf Bergåsen i Nacka, vilket bilade allvarliga konflikter mellan Bergåsen och HSB Riksförbund under åren 1991-2000. Bakgrunden var i korthet följande:

1967, 18 månader efter inflyttning i de nyproducerade husen, upptäckte HSB att produktionen av Bergåsen hade blivit 33% dyrare än vad som hade uppgivits vid försäljningen av lägenheterna. Efter långdragna förhandlingar överlämnade HSB 1978 ett oäkta bostadsföretag till medlemmarna utan att informera om föreningens oäkta status och vad den innebar.

1991 upptäckte skattemyndigheten förhållandet. Efter långvarigt och tålmodigt arbete med råd från två av landets ledande skattejurister, ändring av detaljplan och konvertering av kontor till bostäder, uppnådde Bergåsen 2007 slutligen skatterättslig status av äkta bostadsföretag.

Som extra börda hade HSB Riksförbund 1995 till Bergåsen återlämnat hårt slitna lokaler som under 20 år hade tjänat som Nackas polishus. Konflikten löstes då HSB Stockholm tog över HSB Riksförbunds roll och parterna tecknade Majavtalet. Detta godkändes av en extra föreningsstämma den 15 juni 2000 samt av HSB:s Stockholms styrelse.

Den 11 februari 2008 träffade Bergåsen på begäran av HSB Stockholm deras konsulter Hans Löfström och Lasse Jerbéus. HSB Stockholm företrädde vid mötet av Stefan Nehr från fastighetssektionen. Syftet med mötet sades vara att utröna om det fanns förutsättningar, och i så fall vilka, för att Bergåsen skulle kunna ta över HSB Stockholms butiksbostadsrätter i Bergåsen.

Under våren 2010 gjorde Bergåsen på egen bekostnad en besiktning av butikslokalerna. Den presenterades för de tre HSB-företrädarna den 15 juni 2010 och visade på ett renoveringsbehov om ca 8.8 milj. kr. Kvalitetsambitionen hade då lagts på den nivå som Bergåsen har i de egna uthyrda lokalerna vid nyuthyrning, med referens till "Majavtalet" §4: "Erforderliga åtgärder avseende Kvarvarande lokaler (=butikerna) för anpassning av dem till nya hyresgäster bekostas av HSB Stockholm. Bergåsen ansvarar för och bekostar åtgärder rörande fastighetens ventilation." Den senare satsen honorerades av Bergåsen då en ny ventilationscentral byggdes för att leverera filtrerad och förvärmad luft i ett nytt balanserat ventilationssystem fram till varje butik. Investeringen slutfördes 2002 och uppgick till över 6 milj. kr.

Motion till Brf Bergåsen föreningsstämma 2012

1. Plaståtervinning:

Förslag att samla plast i separat kärl för återvinning!

Argument för denna hantering är att stora mängder plast i onödan hamnar bland osorterade sopor och då inte återgår till kretsloppet. Jag har noterat att plastförpackningar, påsar, emballage, burkar och flaskor av plast upptar en stor del av soporna som bör sorteras.

Då vi redan har ett fungerande soprum föreslår jag att en av de befintliga grovkärlen omvandlas till ett renodlat plaståtervinningskärl!

Då jag tidigare lyft frågan och fått svar att plasten lockar till sig råttor som argument att ej införa plaståtervinning så vill jag att mitt förslag diskuteras ånyo med tanke på miljö ,lukt och ekonomi!

2. Fritidsrum:

Förslag att omvandla byggrummet:

Önskar att lokalen i anslutning till hobby rummet närmast porten nummer 12 kunde utnyttjas för fritidsändamål tex pingis.

Förslag att förbättra belysning ,ventilation ,samt akustik.

Förvaring av utemöbler mm kunde ske i angränsande rum mot hobbyrummet.

Mvh Jonas Hilding
Gamla Värmdövägen 4
7 tr
telefon: 08 716 86 18

MOTION TILL ÅRSMÖTE 2012

BRF. BERGÅSEN

RÖRELSE/LJUSDETEKTORER I TRAPPHUS O GARAGE!!!!

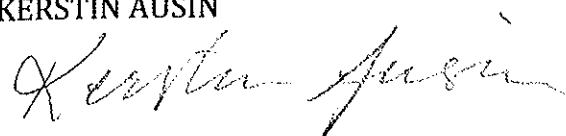
Nytt elavtal på gång???

KLARLÄGGANDE OM RÄTTEN ATT EN STYRELSEMEDLEM KAN KOMMA IN I EN
LÄGENHET NÄR DET BEHAGAS. FÖRKLARING AV BERGÅSENS STADGAR NR:?

FLYTT AV "LAKANSSTRÄCKAREN" I TVÄTTSTUGAN PÅ 2AN.

NACKA 31 oktober 2012-10-31

KERSTIN AUSIN



2012 -10- 3 0

Brf Bergåsen
Gamla Värmdövägen 2A
13137 Nacka

2012-10-29

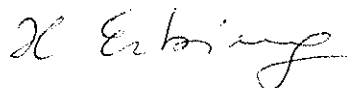
Motion inför årsstämman d. 5. december

Jag och många andra med mig tycker det är besvärligt med olika portkoder beroende tid på dygnet. Extra besvärligt är det på lördagar/söndagar ifall man väntar besök. Telefonanropet via koddosan vid entrén fungerar enbart om man har fast telefoni som är kopplad till jacket. Jag antar att det är ganska många hushåll i föreningen som har telefoni som inte kopplas till "jacket".

Jag ber därför styrelsen att vid nästa årsstämma ta upp frågan angående **en** portkod dygnet runt.

För övriga gemensamma utrymmen (garaget, soprum etc) kan man kanske behålla "ploppen"?

Med vänlig hälsning



Hanna Erbing lgh 104

Motion till föreningsstämman 2012

Några praktiska frågor mot bakgrund av det ökade antalet katastrofer på olika håll orsakade av såväl naturen som tekniska sammanbrott(ex.vis avancerat sabotage).

I vilken utsträckning skulle föreningen kunna hjälpa till med lokal problemlösning i en situation när t ex el- eller vattenförsörjningen är utslagen under en längre tid och samhällsresurserna är otillräckliga. Likaså om sedvanliga kommunikationskanaler och massmedia inte fungerar och det krävs specialutrustning för att inhämta information från omvärlden.

12-10-29 Ingvar Larsson GV 12

Styrelsens kommentarer till motioner 2012

1. Motion från Jonas Hilding angående plaståtervinning och fritidsrum.

- a) Styrelsen föreslår att vi försöker med ett plaståtervinningskärl i ett år för att se hur det fungerar och vad det kostar.
- b) Rummet är avsett att vara ett pingis/fritidsrum. Dock har vi utnyttjat rummet för etablering av ett antal entreprenader och därmed ej behövt ta kostnad och olägenhet med baracker på gården. Sådan användning kan åter bli aktuell och måste då prioriteras.

Styrelsen föreslår att vi städar upp rummet så att det ånyo kan användas som pingisrum när det inte behövs för entreprenader.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

2. Motion från Kerstin Ausin angående rörelse/ ljusdetektorer i trapphus, garage, elavtal, klarläggande om rätten att en styrelsemedlem kan komma in i en lägenhet när det behövs samt flytt av lakansträckare.

- a) Vi har installerat rörelsedetektorer i de tekniska utrymmen som bedömts lämpliga. Förslag finns avseende rörelsedetektorer i garaget. Se bifogad utredning från Idé-El.
Föreningen har tidigare bestämt att entréer, trapphus och garage av trygghets- och säkerhetsskäl skall vara upplysta dygnet runt.

Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut i enlighet med Idé-Els förslag. Däremot föreslår vi att tidigare beslut kvarstår beträffande entréer och trapphus.

- b) Elavtalet omförhandlas varje år.
- c) Hänvisning till stadgarna citat av § 38.
"Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för."
- d) Korrigering/flyttning av lakanssträckaren beställs till ett bättre läge.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

3. Motion från Hanna Erbing angående en portkod dygnet runt samt svårigheter med öppning via koddosan vid entrén.

- a) Vår bedömning är att vårt system är bästa kompromissen mellan tillgänglighet och säkerhet.
- b) Man kan använda mobilen för öppning av porten. Anmäles på expeditionen.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

4. Motion från Ingvar Larsson angående några praktiska frågor vid katastrofer m.m.

Som förening har vi inga möjligheter att ställa upp med beredskap för vattenförsörjning m.m.

Som styrelse kan vi mana alla att hjälpa till efter bästa förmåga.

Nacka kommun har en länk man kan titta på:

<http://infobank.nacka.se/ext/Kultur/kris/allvarlig.htm>

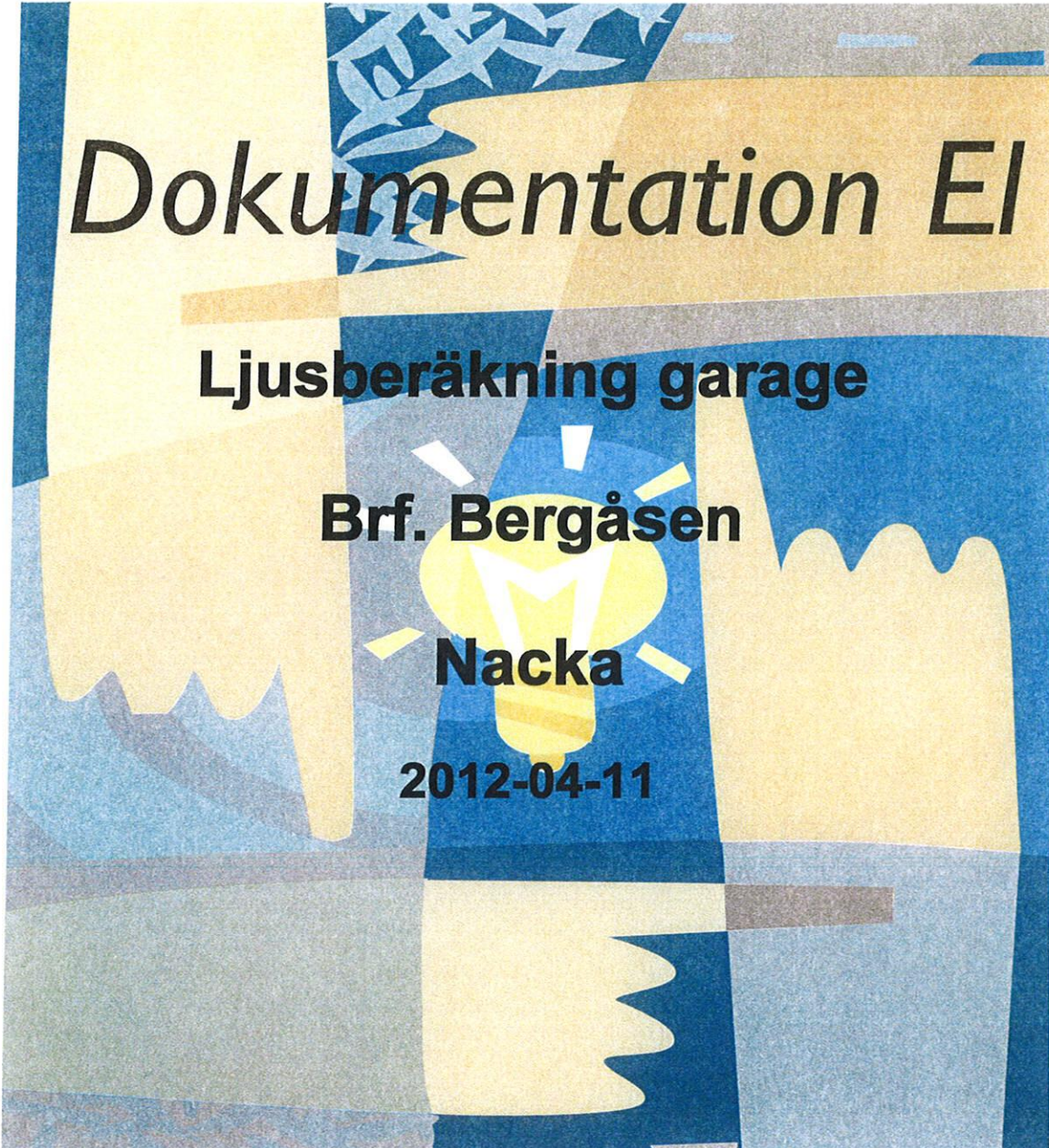
Civilförsvarsförbundet har en hel del tips och råd när det gäller vatten- och elförsörjning. Gå in på <http://www.civil.se/tips-rad>

Batteriradio, spritkök, ficklampa, tändstickor och stearinljus är bra att ha hemma.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

The logo for IDÉ-EL AB features the company name in a bold, blue, sans-serif font. The text is centered within a horizontal blue rounded rectangle. This rectangle is part of a series of four overlapping, slightly offset rounded rectangles of the same color, creating a layered, three-dimensional effect.

IDÉ-EL AB

The background of the title page is an abstract composition of various shades of blue and yellow. It features several overlapping, semi-transparent rectangular blocks. A central yellow lightbulb icon with radiating lines is positioned behind the text. The overall style is modern and graphic.

Dokumentation El

Ljusberäkning garage

Brf. Bergåsen

Nacka

2012-04-11

Objekt Garage Finnorp
Ansvarig Solar Linus Persson

Förutsättningar

Befintlig anläggning

Område	Antal ljuskällor	W/ljuskälla	Antal armaturer	Total effekt inkl reaktor	Brinntid/dygn	Antal dygn/år	kWh
Entréplan	2	36	51	4590	24	365	40208
Plan 1	2	36	51	4590	24	365	40208
Plan 2	2	36	45	4050	24	365	35478
				0			0
				0			0
				0			0
				0			0
Inget får skrivas i gult fält				Summa kWh			
				Pris / kWh			
				Summa Energikostnad kr			
				115 895			
				125			
				144 869 kr			

Ny anläggning

Område	Antal ljuskällor	W/ljuskälla	Antal armaturer	Effekt inkl reaktor	Brinntid	Antal dygn/år	kWh
Entréplan 100%	2	28	51	3142	3	365	3440
Entréplan 10%	2	2,8	51	314	21	365	2408
Plan 1 100%	2	28	51	3142	3	365	3440
Plan 1 10%	2	2,8	51	314	21	365	2408
Plan 2 100%	2	28	45	2772	3	365	3035
Plan 2 10%	2	2,8	45	277	21	365	2125
				0			0
				0			0
				Summa kWh			
				Pris / kWh			
				Summa Energikostnad			
				16856			
				125			
				21 070 kr			

Objekt Garage Finntorp
Ansvarig Solar Linus Persson

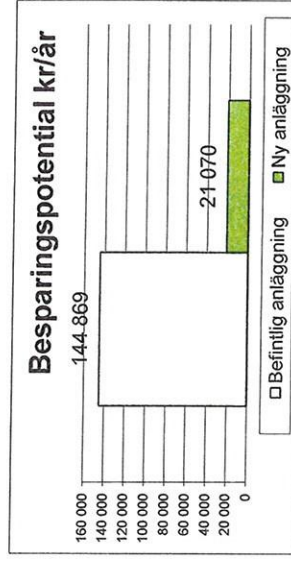
Resultat och sammanställning

Befintlig anläggning		
	115 895	KWh/år
	144 869	Kr / år
	11 589	Kg CO ² /år

Investering		
Armaturer (inkl ljuskälla)	207 300	Kr
Installation	70 000	Kr
Övrigt	0	Kr
Totalt	277 300	Kr

Besparing per år		
	99 039	Kwh
	123 798	kr
	85%	
	9 904	Kg CO ² /år

Ny anläggning		
	16 856	KWh/år
	21 070	Kr/år
	1 686	Kg CO ² /år



Aterbetalningstid	2,2	Ar
-------------------	-----	----

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo – föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

