



Foto: Ann Höglund

Årsredovisning
från
HSB:s brf Bergåsen i Nacka
för
räkenskapsåret
2012-07-01 – 2013-06-30

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålles i Församlingshemmet, Nacka kyrka,
torsdagen den 12 december 2013 kl 19.00

Bostadsrättsbevis 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 anledning av föreningens resultat enligt den fastställda resultat- och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisor och suppleant
Anbud infordrades från 9 st revisionsbyråer. Av dessa inkom 2 st med offert. Båda uppfyller kraven i Bergåsens stadgar. 3 st har tackat nej. 4 st har inte svarat.
15. Val av valberedning
16. Val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
17. Upphörande av butiksostadsrätterna (lokal 7001, 7002, 7003, 7004, 7012, 7013, 7017, 7018, 7019). Enligt bostadsrättslagen skall en bostadsrätt som övergått till föreningen överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra. Därmed kommer bostadsrättsföreningen att äga butikslokalerna på samma sätt som hyreslokalerna.
18. Motioner
 - Birthe Litzell – HSB-medlemskap (se bilaga 1)

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

- Heinrich Milbers – P-platser utanför butikerna, Bättre belysning, Skräp i källargångar. (se bilaga 2)
- Kerstin Ausin – Hemsida, Vatten efter relining, Uthyrningslägenhet, stadgar § 38, belysning i portar (se bilaga 3)
- Ove Lundgren – Information, Presentation av nyinflyttade, Projekt för medlemmar (se bilaga 4)

19. Avslutning

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 2013-11-19

Styrelsen

Årsredovisning för

HSB:s brf Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30

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

W.F.

Årsredovisning

Orgnr: 714000-0139

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

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 2000 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

Föreningen har 177 medlemmar. Under året har 10 st. lägenhetsöverlåtelse skett. Dessutom har butikslokalerna övergått i föreningens ägo.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

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

Suppleanter har varit:

	Kristian From
Sekreterare	Irène Johannesson
	Lena Sjömo Thor
HSB Suppleant	Anette Ekstrand

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Hagman, Per Lindström och Adam Linder som ordinarie samt Irène Johannesson som suppleant.

L. J.

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 Claes G Loggert som sammankallande, Birgitta Samuelsson, och Gunilla Westermark.

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av Peter Johansson vid distriktsstämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-12-05.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen egen fast anställd personal.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

L. J.

Verksamheten

1. Styrelsens arbete.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta 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 2012 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. Byte av samtliga radiatorventiler och termostater.

I de 122 gamla bostadslägenheterna har byte av samtliga radiatorventiler och termostater genomförts till en kostnad av 655 332 kr. (inkl moms).

3. Byte av 8 st hissar i punkthusen.

Nya EU-bestämmelser med krav på innerdörrar i hissar samt att de gamla hissarna var slitna efter 46 års drift och med växande underhållsbehov, gjorde att hissarna behövde förnyas.

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 avslutades i maj 2013. Entreprenaden är fullfinansierad med egna medel.

4. Kontorslokalerna.

Alla kontorsytor har under året varit uthyrda.

5. Butikslokalerna.

Föreningsstämman år 2012 godkände förslaget till övertagande av butiksbostadsrätterna från HSB Stockholm och gav styrelsen i uppdrag att genomföra affären. Avtal tecknades mellan parterna den 2013-02-21. Eftersom Bergåsen redan tecknat preliminära hyresavtal avseende två butiker, Notar och Meason, om återinflyttning i nyrenoverade lokaler, minskade ersättningen för hyresförlusten från 938 000 kr till 759 000 kr. Övrig ersättning om 4 500 000 kr från HSB har skuldförts och kommer att avräknas under kommande år mot investeringsutgifter och underhållskostnader. Restaureringsarbetet påbörjades genast i mars - april med rivning och asbestsanering.

L. 17.

Vid rivning av den gamla livsmedelsbutiken visade det sig att HSB vid en ombyggnad, som inte finns registrerad på kommunen och som ägde rum före vårt övertagande av föreningen, vid höjning av golvet i halva butiken, hade lämnat stora mängder blåbetong och övriga byggsopor under det höjda golvet. En väggöverdel mellan före detta charkdisken och resten av butiken visade sig vara en 10-tons betongbalk som fick demonteras med specialhjälp.

Gamla ventilationstrummor var dessutom asbestkontaminerade i likhet med stora dolda golvtytor. Vidare har vi valt att tidigarelägga renoveringen av befintliga avloppsledningar (som ej betjänar butikerna) men som finns med i den långsiktiga underhållsplanen.

Läget är i skrivande stund att:

Bergåsen har tecknat avtal med två köpmän som arbetar inom Axfood om en ny livsmedelsbutik Tempo om 365 m² som skall stå färdig 1 mars 2014 och har "avstyckats" från den gamla livsmedelsbutiken.

Två butiker är klara och nyinflyttade, Meason och Notar. Finntorps Trafikskola önskar bli granne med Notar. Förhandlingar pågår om ytterligare tre butiker: halva gamla livsmedelsbutiken, f.d. modebutiken samt f.d. databutiken.

6. Ekonomiförvaltning.

Ekonomiförvaltningen sköts av Wakers Consulting AB, vilka hyr kontor av Bergåsen på Gamla Värmdövägen 6 plan 3. Arrangemanget har fungerat fortsatt bra.

7. Energikostnader.

Vårt 15-åriga avtal med Fortum löper ut 2014-06-30.

Styrelsen har beslutat skjuta eventuell bergvärme på framtiden. Ett tungt vägande skäl är att det stora antalet borrhål, ca 80 st, skulle förstöra vår fina tomt. Kontakt har tagits med Fortum för eventuell förlängning av nuvarande avtal.

Fjärrvärmekostnaden steg med 9,7% på grund av kallare vinter. Totala energikostnaden inklusive el steg med 5,4%.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi

Föreningens intäkter ökade netto med 794 tkr.

Bergåsens räntekostnader sjönk med 161 tkr, intäktsräntorna ökade med 17 tkr.

Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 3,8%.

Styrelsen föreslår att årets vinst 828 007 kr överförs till föregående års balanserade underskott 14 325 098 kr. Underskott att balansera i ny räkning blir då 13 497 091 kr.

ln 7.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Nettoomsättning	1	14 380 434	13 586 887
Fastighetskostnader			
Drift	2,3	-6 788 999	-6 796 406
Planerat underhåll	4	-351 620	-518 804
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-594 572	-571 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 928 251	-3 522 981
Rörelseresultat		2 716 992	2 177 153
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	155 571	138 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 044 556	-2 205 395
Resultat efter finansiella poster		828 007	110 231
Skatt på årets resultat		-	23 391
Årets resultat		828 007	133 622

lit.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	87 786 221	90 498 093
Inventarier	9	114 779	236 659
Byggnadsinventarier	10	919 950	904 585
Pågående nyanläggning	11	6 401 571	563 905
		95 222 521	92 203 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		95 223 021	92 203 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		124 576	120 874
Skattefordringar		355 554	-
Övriga fordringar		254 927	17 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	207 295	173 036
		942 352	311 050
Kassa och bank		10 579 752	8 648 228
Summa omsättningstillgångar		11 522 104	8 959 278
SUMMA TILLGÅNGAR		106 745 125	101 163 020

L. A.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-06-30	2012-06-30
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		-14 325 098	-14 458 720
Årets resultat		828 007	133 622
		-13 497 091	-14 325 098
Summa eget kapital		44 180 854	43 352 847
<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		1 485 142	927 996
Skatteskulder		-	18 392
Övriga skulder	15	4 830 026	553 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 149 103	2 210 514
		8 464 271	3 710 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 745 125	101 163 020
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
		2013-06-30	2012-06-30
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			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga
L. A.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	828 007	110 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 928 251	3 522 981
	4 756 258	3 633 212
Betald skatt	-	23 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 756 258	3 656 603
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-631 304	533 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 754 099	-71 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 879 053	4 118 764
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 947 530	-2 463 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 947 530	-2 463 965
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 931 523	1 654 799
Likvida medel vid årets början	8 648 229	6 993 430
Likvida medel vid årets slut	10 579 752	8 648 229
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivning byggnad och byggnadsinventarier	3 806 371	3 399 286
Avskrivning inventarier	121 880	123 695
Utrangering inventarier	-	-
SUMMA	3 928 251	3 522 981

L.A.

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 beräknande 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.

L.A.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Årsavgifter bostadsrätter (lägenheter och butiker tom 2013-02-28)	7 307 838	7 956 084
Garageavgifter boende	1 024 200	1 020 600
Hyror lokaler (inkl förråd, mobilmast, fastighetsskatt)	4 549 561	4 155 743
Hyror butiker from 2013-03-01	345 045	-
Hyror garageplatser (andra än boende)	324 600	328 350
Ersättning för uteblivna hyresintäkter butiker	759 000	-
Övriga intäkter	70 190	126 110
Summa	14 380 434	13 586 887

Not 2 Arvode och övrig ersättning

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Arvoden		
Arvode styrelsemedlemmar	155 881	153 869
Arvode föreningsvalda revisorer	18 375	25 858
Sociala kostnader	31 272	29 661
Övrigt	450	450
Summa	205 978	209 838
Ovanstående arvoden ingår i not 3, Drift		

Övrig ersättning

Administrativ förvaltning (bostäder)	420 019	300 520
Kommersiell förvaltning (lokaler)	421 289	191 619
Garage	7 129	-
Bergvärme	-	4 199
Stamreovering	-	33 169
Badrum	27 484	68 249
Hissar	22 443	36 480
Övrig teknisk förvaltning	54 464	177 546
Summa	952 828	811 782

L

h.7.

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 347 882 (351 723) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 255 515 (205 673) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 167 293 (92 562) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Iréne Johannesson har erhållit ersättning med kr 176 951(157 789) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Elisabeth Lerndal har erhållit ersättning med kr 5 187(4 035) för arbete med administrativ förvaltning.

Ovanstående ersättningar ingår i not 3, 8, 11 och 16 i kolumnen avseende 2012/2013.

Not 3 Drift

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	205 978	209 838
Arvode till auktoriserad revisor	77 162	70 280
Fastighetsskötsel och städ	875 877	926 117
Reparationer och underhåll	988 163	1 266 119
El	575 622	599 203
Fjärrvärme	1 422 055	1 296 247
Vatten	388 537	346 501
Sophämtning	170 204	175 667
Fastighetsförsäkring	164 257	154 315
Bredband och kabel-TV	94 848	90 331
Övriga avgifter	148 987	112 566
Administrativ förvaltning	558 435	566 713
Teknisk förvaltning	95 069	75 812
Redovisningstjänster	340 629	330 735
Övrig drift	683 176	575 963
Summa	6 788 999	6 796 407

L. A.

Not 4 Planerat underhåll

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Projektering bergvärme	123 388	-
Underhåll V/A	178 589	393 610
Underhåll relationsritningar	49 643	125 194
SUMMA	351 620	518 804

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Byggnader	1 449 338	1 449 338
Ombyggnad	1 917 866	1 393 356
Inventarier och byggnadsinventarier	561 047	680 287
Summa	3 928 251	3 522 981

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Ränteintäkter, övriga	155 571	138 473
Summa	155 571	138 473

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	2 044 556	2 205 395
Summa	2 044 556	2 205 395

L. A.

Not 8 Byggnader och mark

	2013-06-30	2012-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 826 460	121 934 052
-Överfört från pågående nyanläggning	655 332	5 012 977
-Avyttringar och utrangeringar		-1 120 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 481 792	125 826 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 328 367	-33 606 242
-Avyttringar och utrangeringar		1 120 569
-Årets avskrivning enligt plan	-3 367 204	-2 842 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 695 571	-35 328 367
Redovisat värde vid årets slut	87 786 221	90 498 093
Taxeringsvärde byggnader:	118 800 000	111 200 000
Taxeringsvärde mark:	71 200 000	46 752 000
	190 000 000	157 952 000

Not 9 Inventarier

	2013-06-30	2012-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	748 739	773 291
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-78 342	-24 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 397	748 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-512 080	-412 937
-Avyttringar och utrangeringar	78 342	24 552
-Årets avskrivning enligt plan	-121 880	-123 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-555 618	-512 080
Redovisat värde vid årets slut	114 779	236 659

L.A.

Not 10 Byggnadsinventarier

	2013-06-30	2012-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 025 136	10 025 136
-Nyanskaffningar	454 532	-
-Avyttringar och utrangeringar	-74 144	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 405 524	10 025 136
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 120 551	-8 563 959
-Avyttringar och utrangeringar	74 144	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-439 167	-556 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 485 574	-9 120 551
Redovisat värde vid årets slut	919 950	904 585

Not 11 Pågående nyanläggning

	2013-06-30	2012-06-30
Vid årets början	563 905	3 112 917
Årets investering Övrigt	4 775 222	2 463 965
Årets investering Butiker	1 841 164	-
Överfört till byggnader ombyggnad	-655 332	-5 012 977
Överfört till planerat underhåll	-123 388	-
Redovisat värde vid årets slut	6 401 571	563 905

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Fastighetsförsäkring	84 132	80 125
Kabel-TV	11 949	12 320
Medlemsavgifter	16 775	15 589
Fastighetsservice	37 174	27 238
Bredband	11 395	9 349
Upplupen ränteintäkt	45 870	28 415
	207 295	173 036

Lit.

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	-14 458 720	133 622
Disposition av föregående års resultat			133 622	-133 622
Årets resultat				828 007
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	-14 325 098	828 007

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut/räntesats 2013-06-30</u>	<u>Löptid</u>	<u>Skuld 2013-06-30</u>	<u>Ränteform</u>
Nordea Hypotek 38363 (2,834%)	1-5 år	10 100 000	Rörlig
Nordea Hypotek 44533 (2,834%)	1-5 år	4 000 000	Rörlig
Nordea Hypotek 74149 (2,834%)	1-5 år	10 000 000	Rörlig
Nordea Hypotek 74157 (2,834%)	1-5 år	10 000 000	Rörlig
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

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Not 15 Övriga skulder

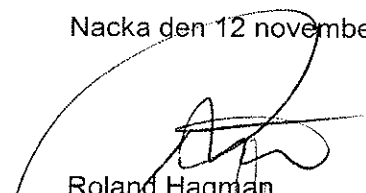
	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Depositioner	318 329	325 012
Momsredovisning	-	214 067
Personalens källskatt	9 501	11 515
Lagstadgade sociala avgifter	2 196	2 677
Erhållet från HSB	4 500 000	-
	4 830 026	553 271

W.A.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna utgiftsräntor	153 017	176 462
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 010 426	1 417 124
Arvoden inkl sociala kostnader	113 205	114 145
Reparation	-	10 008
Underhåll	-	39 042
Driftskostnader	346 758	110 931
Administrativ förvaltning	42 680	85 877
Teknisk förvaltning	15 510	-
Pågående byggnadsarbeten butiker	288 810	-
Pågående byggnadsarbeten övrigt	17 832	27 371
Stamrenovering	-	25 621
Övrigt	160 865	203 933
	2 149 103	2 210 514

Nacka den 12 november 2013

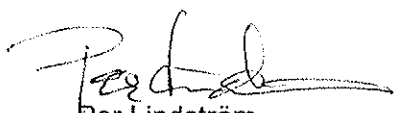

Roland Hagman

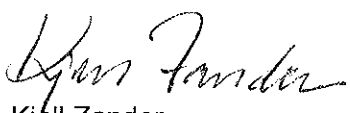

Peter Johansson


Stefan Johansson


Elisabeth Lerndal

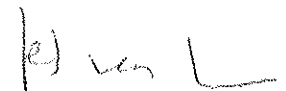

Adam Linder

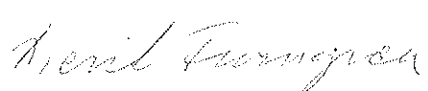

Per Lindström


Kjell Zander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13 november 2013


Klas van Lienden
Auktoriserad revisor


Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30.

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.

Revisorns 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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

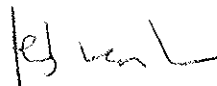
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

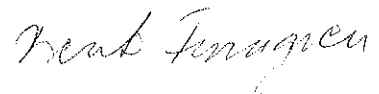
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 november 2013

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Berit Furugren
Revisor

Övrig ersättning till styrelseledamöter 2012-2013

Dessa ersättningar avser:	Ividi Peter Johansson	Irène Johannesson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Elisabeth Lermdal	Summa	Ingår i not
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	382,29	288,19	618,46	413,29	288,17		
Antal timmar (Föregående år inom parentes)	910 (920)	614 (547,5)	270,5 (140)	618,25 (525,5)	18 (14)	2430,75 (2147)	
Administrativ förvaltning (bostäder)	232 037 kr (175 862)	150 408 kr (102 563)	24 845 kr (15 747)	7 542 kr (2 314)	5 187 kr (4 035)	420 019 kr (300 520)	3, 16
Kommersiell förvaltning (lokaler)	115 845 kr (117 241)	26 543 kr (23 668)	124 951 kr (35 105)	153 950 kr (15 604)	0 kr (0)	421 289 kr (191 619)	3, 16
Garage	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	7 129 kr (10 010)	0 kr (0)	7 129 kr (10 010)	3, 16
OVK/VVS	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	7 853 kr (14 341)	0 kr (0)	7 853 kr (14 341)	3, 16
Bergvärme	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (4 199)	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (4 199)	11, 16
Stamrening	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (13 016)	0 kr (20 153)	0 kr (0)	0 kr (33 169)	10, 16
Badrum	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	27 484 kr (68 249)	0 kr (0)	27 484 kr (68 249)	10, 16
Hissar	0 kr (0)	0 kr (0)	10 148 kr (19 246)	12 295 kr (17 234)	0 kr (0)	22 443 kr (36 480)	11, 16
Rel.ritningar	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (12 819)	0 kr (0)	0 kr (12 819)	3, 16
Övrig teknisk förvaltning	0 kr (58 621)	0 kr (31 558)	7 349 kr (5 249)	39 262 kr (44 948)	0 kr (0)	46 611 kr (140 375)	3, 16
Summa	347 882 kr (351 723)	176 951 kr (157 789)	167 293 kr (92 562)	255 515 kr (205 673)	5 187 kr (4 035)	952 828 kr (811 782)	2

Motion

Nu när Bergåsen äger samtliga butiker och kontor har föreningen väl ingen anledning till att vara medlem i HSB- . Jag önskar att styrelsen tar upp ett utträde av medlemskapet till diskussion .
Birthe Litzell, Gv 4

Motioner – Synpunkter.

1. Att en grupp ska tillsättas för att få ordning på parkeringsplatserna (utanför ingångarna till Gamla värmdövägen 2 – 4).
Detta hastar om vi ska ha kontor och affärer kvar och framförallt med tanke på den nya mataffärens kunder. Som det nu är så används platserna till långtidsparkering även från affärer och boende i husen mitt emot.
2. Bättre belysning i trappa ned till förråd i källare, vid nedgång från Gamla Värmdövägen 2. Ett måste för oss som inte har tillräcklig syn och är äldre.
3. Källargångarna bör rensas från överfyllda papperskorgar – företagsskyltar – gamla stolar och bord etc. Renlighet och snygghet gör värdet på vår fastighet mer attraktiv.

Anm.: avslutningsvis vill jag ge styrelsen en eloge för deras arbete med att etablera en ny livsmedelsaffär.

H Milbers
Lgh. 128

KERSTIN AUSIN LUNDKVIST
Värmdövägen 2 5 tr.
131 37 NACKA

2013 10 30

MOTIONER

Information om Brf. Bergåsens hemsida till alla boende.
Information om testresultatet på vattnet efter relining.
Möjlighet till en uthyrningslägenhet för gäster.

Paragraf 38

Företrädare för Brf. Har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.
Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräcknin

En tydligare förklaring av paragraf 38 i stadgarna av nedanstående punkter.

- 1 När har föreningen rätt att kräva tillträde till lägenheten? Ge exempel
- 2 Bara av nyfikenhet?
3. Vad menas med tillsyn, för vad?
- 4 Exempel på skäl

Ett litet besparingstips i all välmening, besparing av el.
Varför ska lamporna i portuppgångarna vara tända 24 timmar om dygnet. Har tagit upp det tidigare men jag återkommer då jag tycker det är slöseri med elkraft. Idag finns automattändning

”Det är bättre att fråga och verka dum än att inte fråga och förbli dum” (Kinesiskt ordspråk)”

Informera mera

Som boende i en bostadsrättsförening vill man naturligtvis veta vad som händer i föreningen. Det är lätt att få intrycket att vår styrelse är medvetet knapphändig med information. Jag önskar en tätare utskick t ex efter styrelsemöten. Dessa innehåller rimligen ärenden som berör föreningen och därmed även de boende.

En snabb information om sådant som inbrott (-försök), skadegörelse i garage eller besök av lurendrejeri-karaktär kan bidra till att samla iakttagelser och förebygga sådana händelser.

Det skulle också vara trevligt med en kort presentation av nyinflyttade om dessa själva accepterar detta. Vi har knappast för lite socialt kitt för de boende.

Föreningen kan söka intresserade för olika projekt bland medlemmarna för att nå en delaktighet. Det kanske finns kontakter / idéer hos de boende som kan vara föreningen till nytta. Trädgårdsgruppen är ett exempel.

Ove Lundgren, läg 82

Styrelsens kommentarer till inlämnade motioner 2013**Motion från Birthe Litzell angående HSB-medlemskap.**

Styrelsen har diskuterat fördelar och nackdelar när det gäller medlemskap i HSB. Vi har konsulterat HSB:s jurist i ett antal ärenden och fått hjälp att tolka bostadsrättslagen. Det är inte uteslutet att vi behöver konsultera HSB igen. Styrelsen rekommenderar fortsatt medlemskap i HSB.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion från Heinrich Milbers angående p-platser utanför butikerna, bättre belysning samt skräp i källargångar.

- a) Styrelsen föreslår att stämman ger Heinrich Milbers i uppdrag att bilda en grupp av medlemmar för att få ordning på parkeringsplatserna utanför Gamla Värmdöv, 2 -12. Till sammankallande föreslås Heinrich Milbers.
- b) Belysning är beställd.
- c) Rensning av källargångar pågår.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion från Kerstin Ausin Lundkvist angående hemsida, vatten efter relining, uthyrningslägenhet, stadgarnas § 38 samt belysningen i portarna.

- a) Adressen till Bergåsens hemsida är www.brfbergasen.se Koden för inloggning är densamma som dagkoden till portarna.
- b) Kall- och varm- vattenledningarna är inte relinade.
- c) Möjlighet till en uthyrningslägenhet för gäster finns inte.
- d) Föreningen har rätt att kräva tillträde till lägenheten när arbeten som föreningen ansvarar för skall göras till exempel: OVK, radiatorventilbyte etc.
- e) Nej!
- f) Se punkt 1.
- g) Se punkt 1.
- h) Vi har stämmobeslut på att belysningen i trapphus och entréer av säkerhetsskäl skall vara tänd 24 timmar om dygnet. Även av kommersiella skäl vill vi visa upplysta entréer.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion från Ove Lundgren angående information, presentation av nyinflyttade, projekt för medlemmar.

- a) Styrelsens arbete är konfidentiellt. Beslut som bör meddelas samtliga medlemmar meddelas via Bergåsen informerar.
- b) Vi har vår årliga gårdsträff, där finns möjlighet att lära känna varandra.
- c) Förslag från medlemmarna till gruppbildning för olika projekt uppmuntras.
Se till exempel Heinrich Milbers motion.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

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.

