

HSB:s Brf Berglandet i Nacka
c/o Söderlund Bostadsförvaltning AB
Box 27067
102 51 Stockholm

Org.nr. 714000-0113

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Räkenskapsår:
20070101-20071231

Styrelsen för HSB:s Brf Berglandet i Nacka får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 95:3 och 97:4 med adress Finntorpsvägen 10-13 i Nacka. Byggnaderna är uppförda år 1953.

Föreningens 151 lägenheter upplåtes samtliga med bostadsrätt. Uthyrningslokaler förekommer ej.

Enligt ekonomisk plan är lägenhetsytan för bostadsrätter 8.650 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde är kr 74.000.000:-, varav byggnadsvärde kr 46.400.000:-.

Styrelse

Under tiden 070101-070530

Ledamöter:

Monica Gustafson
Inger Hansson sekreterare
Lars-Einar Larsson
Gustaf Edelstam
Urban Eklöf
Nils-Erik Hedin ordf
Marianne Belfrage
Mia Rådelöv utsett av HSB

Under tiden 070531-071231

Ledamöter:

Monica Gustafson
Inger Hansson sekreterare
Lars Edström
Gustaf Edelstam
Urban Eklöf
Nils-Erik Hedin ordf
Marianne Belfrage
Mia Rådelöv utsedd av HSB

Suppleanter:

Ulla-Britt Bergman
Esko Wikstedt
Anna Sefbom

Suppleanter:

Ulla-Britt Bergman
Esko Wikstedt
Caroline Benheim

HSB:s Brf Berglandet

Org .nr. 714000-0113

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser skett.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2007.

Förvaltning

Föreningen har genom avtal den ekonomiska och tekniska förvaltningen förlagd till Söderlund Bostadsförvaltning AB. Fastighetsskötseln utförs av Driftia Förvaltning AB.

Arvoden

Till styrelsen har föreningen redovisat kostnader för arvoden med kr 60.000:-.

Fastigheterna

Fastigheterna har besiktigats 20071022.

Radonmätning har utförts i fastigheterna under 1:a kvartalet 2007 och mätvärdena i alla undersökta lägenheter understiger godkända riktvärden med god marginal.

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Underhåll/ombyggnader

Periodiska underhåll/ombyggnader har i huvudsak varit förbättringsarbeten på taken och iordningställande av nya matkällarförrådsväggar på Finntorpsvägen 10 under räkenskapsåret. Som ett resultat av den årliga besiktningen av fastigheterna har framkommit ett behov av fönsterrenovering, som troligtvis kommer att utföras under innevarande år.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade under räkenskapsåret samt för innevarande år.

Vid den extra föreningsstämman 12 september 2005 beslutades enhälligt att föreningen skulle avsluta värmeavtalet med grannföreningen Brf Bergängen samt teckna nytt avtal med fjärrvärmeleverantören Fortum. Avtalet med grannföreningen var oförmånligt.

Detta kan föranleda att grannföreningen Brf Bergängen driver ärendet vidare till juridisk instans. Styrelsens bedömning är att de ekonomiska konsekvenserna av en tvist inte ska påverka föreningens ekonomi.

Nyckeltal:

	2007	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm*)	645	645	645	645	645
Lån/kvm*	3 211	3 214	3 216	3 218	2 730
Räntekostnad/kvm*)	147	149	161	163	102
Värmekostnad/kvm*)	126	138	220	189	183
Fastighets- och inkomstskatt/kvm*)	26	46	44	45	60
Genomsnittsränta i %	4,58	4,63	5,00	5,07**)	3,75**)

*) avser yta upplåten med bostadsrätt

***) oegentligt värde då lån upptagits successivt under året

aw

HSB:s BRF Berglandet**Org.nr. 714000-0113**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelsens förslag till disposition:

Förändring underhållsfond	0:-*)
Årets resultat	+ 363.220:44
Ingående dispositionsfond	<u>2.106.049:16</u>
Summa utgående dispositionsfond	2.469.269:60**)

*) föreningens underhållsfond och i övrigt goda ställning kontra underhållsplanen, ger vid handen att inget behov f.n. finns för ytterligare avsättningar.

***) efter överföring av årets vinst.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

HSB:s BRF Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 <u>2007-12-31</u>	2006-01-01 <u>2006-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		5 581 056	5 581 056
Öresutjämning		1	1
Övriga intäkter		8 300	3 832
Skattered Byggnadsarb		0	12 348
		<u>5 589 357</u>	<u>5 597 237</u>
Rörelsens kostnader			
VA		-252 495	-220 585
Uppvärmning		-1 093 376	-1 193 741
El		-130 050	-136 870
Renhållning		-124 261	-126 725
Städning		-102 439	-112 844
Rep/Underhåll o Fast skötsel		-426 618	-457 485
Periodiskt underhåll		-394 430	-1 379 726
löp markskötsel		-55 568	-144 923
Försäkringar		-41 666	-40 650
Fastighetsskatt		-217 600	-272 000
Arvode fastighetsförvaltning		-172 752	-170 500
Övriga arvoden		-80 575	-125 005
Medlemsavgifter		-17 000	-17 000
Övriga kostnader		-13 534	-39 873
Arvode förtroendevalda		-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgift		-17 329	-14 964
		<u>-3 199 693</u>	<u>-4 512 891</u>
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1, 2		
Avskrivning byggnad		<u>-819 969</u>	<u>-819 969</u>
		<u>-819 969</u>	<u>-819 969</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 569 695	264 377
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		19 437	4 144
Räntebidrag		51 557	103 268
Räntekostnader		-1 272 026	-1 286 705
		<u>-1 201 032</u>	<u>-1 179 293</u>
Resultat efter finansiella poster		368 663	-914 916

HSB:s BRF Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Resultaträkning

	Not	2007-01-01	2006-01-01
		<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Bokslutsdispositioner		0	0
Statlig inkomstskatt		<u>-5 442</u>	<u>-126 757</u>
<i>Årets vinst</i>		<i>363 221</i>	<i>-1 041 673</i>

HSB:s BRF Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Balansräkning

	Not	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1, 2		
Byggnad		40 998 460	40 998 460
Värdeminskning byggnad		-9 410 631	-8 590 662
Mark		453 600	453 600
Byggnader ombyggnad		1 298 450	1 298 450
Värdeminskning ombyggnad		<u>-1 298 450</u>	<u>-1 298 450</u>
		32 041 429	32 861 398
Finansiella anläggningstillgångar	5		
Andelar i HSB Stockholm		<u>500</u>	<u>500</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 385	4 110
Skattefordran		3 282	182 055
Förutbet kost & upplupna int		<u>55 831</u>	<u>410 222</u>
		62 498	596 387
Likvida medel			
Postgiro		189 162	240 862
NORDEA		1 430 548	28 215
likvidinvest Nordea		<u>5 519</u>	<u>5 519</u>
		1 625 229	274 596
Summa tillgångar		33 729 656	33 732 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	3		
Insatser		300 205	300 205
Underhållsfond		800 088	800 088
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 106 049	3 147 722
Redovisat resultat		<u>363 221</u>	<u>-1 041 673</u>
Summa eget kapital		3 569 563	3 206 342

aw

HSB:s BRF Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Balansräkning

	Not	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Långfristiga skulder	4		
SBAB		5 496 018	5 517 326
NORDEA HYPOTEK		4 400 000	4 400 000
Nordea Hyp 3.980.987		3 180 987	3 180 987
Nordea Hyp AB		3 700 000	3 700 000
Nordea Hypotek AB		4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB		<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
		27 777 005	27 798 313
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter		351 205	419 787
Upplupna kost & förutbet int		<u>2 031 883</u>	<u>2 308 439</u>
		2 383 088	2 728 226
Summa skulder		30 160 093	30 526 539
Summa eget kapital och skulder		33 729 656	33 732 881
<u>Ställda pant</u>	6		
Se notanteckningar			
<u>Ansvarsförbindelser</u>	6		
Se notanteckningar			

HSB:s Brf Berglandet

Org.nr. 714000-0113

NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningar

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar har skett planenligt, beräknat på det ursprungliga anskaffningsvärdet med tillägg för aktiverade kostnader. Avskrivning skall delvis ses i sitt sammanhang med avsättning till underhållsfond. Detta för att få en bild av föreningens långsiktiga förmåga att klara sitt s.k. periodiska underhållsbehov.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

	Anskaffnings- värde	Restvärde- avskrivning	Årets avskriv- ning	Ack avskrivning	Restvärde
Byggnader	40 998 460		819 969	9 410 631	31 587 829
Avskrivning har skett med 2% av byggnadernas anskaffningsvärden.					

Not 2

			Årets avskriv	Ack avskriv	Restvärde
Ombyggnad					
Kabel-TV	127 694	10%	0	127 694	0
Skyddsrum	14 604	10%	0	14 604	0
Soprum	723 027	5%	0	723 027	0
Ombyggnad	411 155	5%	0	411 155	0
Bastu	21 970	10%	0	21 970	0
Totalt	1 298 450			1 298 450	0

HSB:s Brf Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Not 3 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 205		800 088	3 147 722	-1 041 673
Disposition av föregående års resultat				1 041 673	+1 041 673
Övriga dispositioner					
Årets resultat					+ 363 022
Överföring till fond					
Ianspråktagande av fond					
Belopp vid årets utgång	300 205		800 088	2 106 049	+ 363 022

Not 4

Långgivare	Räntesats	Ränta bunden	Ing skuld	Årets amort/ nytt lån	Utg skuld
SBAB	3,98%*)	20080307	5 517 326	-21 308	5 496 018
Nordea Hyp*)	4,51%*)	rörlig	3 180 987	0	3 180 987
Nordea Hyp	5,95%	20080820	4 400 000	0	4 400 000
Nordea Hyp	4,80%	20120620	3 700 000	0	3 700 000
Nordea Hyp	4,56%*)	rörlig**)	4 000 000	0	4 000 000
Nordea Hyp	4,40%	20081218	7 000 000		7 000 000
Summa			27 798 313	-21 308	27 777 005

*) räntesats per bokslutsdagen

**) räntetaksförsäkring med s.k. förfallodag 20110816 och lösenränta 5,30%

Not 5

Andelar är upptagna till nominellt värde.

Not 6

Panter:	Uttagna panter:	36.793.010 kronor (f.å. 36.793.010)
	Ställda panter:	28.998.000 kronor (f.å. 28.998.000)

Ansvarsförbindelser: Inga (f.å. inga).

Caw

HSB:s Brf Berglandet

Org.nr. 714000-0113

Räkenskapsår 070101-071231

UNDERSKRIFTER

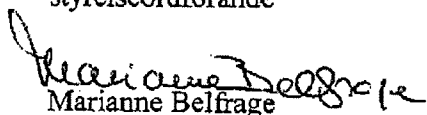
Nacka 2008-03-06

Nils-Erik Hedin
styrelseordförande

Urban Eklöf



Inger Hansson



Marianne Belfrage



Gustaf Edelstam



Lars Edström

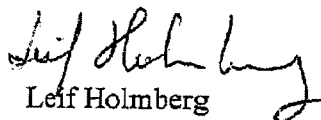


Monica Gustafson



Mia Rådlöv

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-03-26

Eva Wedberg
Bo Revision AB

Leif Holmberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka
Organisationsnummer 714000-0113

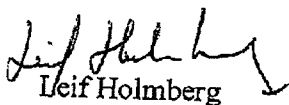
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

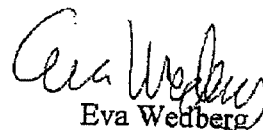
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2008



Leif Holmberg
Av föreningen vald revisor



Eva Wedberg
Av BoRevision utsedd revisor

UNDERHÅLLSBUDGET för HSB:s BRF BERGLANDET

Denna underhållsbudget har utarbetats av Söderlund Bostadsförvaltning AB.

Underhållsbudgeten bygger i huvudsak på iakttagelser från de årliga budgetbesiktningarna. Dessa årliga budgetbesiktningar är endast av okulär natur, vilket innebär att underhållsbudgeten endast ger en grov fingervisning om när i tiden och hur mycket olika underhållsåtgärder kan komma att kosta. Mao några offerter, uppmätningar eller noggrannare beräkningar ligger ej till grund för denna underhållsbudget.

Lämpligen bör revidering ske med index samt de åtgärder som genomförs.

Underhållsbudgeten kan i första hand tjäna som en fingervisning för styrelsen när i tiden och hur mycket olika åtgärder kan komma att kosta.

Varje större upphandling bör grunda sig på någon form av förstudie, där styrelsen anlitar konsulter med specialkompetens.

Söderlund Bostadsförvaltning AB friskriver sig från allt ansvar, då underhållsbudgeten som regel baserar sig på okulärbesiktningar och endast undantagsvis på förstudier med specialkompetens.

Sammanfattning:

Underhållsbudgeten som sträcker sig över en 50-årsperiod ger vid handen en samlad åtgärds kostnad på ca 42 mkr. Fastighetens olika beståndsdelar har ett varierande underhållsbehov, men i grova termer kan sägas att 50 år täcker in större delen av en fastighets renoveringscykel. 42 mkr fördelat på 50 år ger en underhållskostnad på ca 100 kronor/kvm och år (s.k. "uthyrd" yta). En del av denna summa torde täckas in av det som rubriceras löpande underhåll i den årliga budgeten (ca 10 kronor/kvm och år). Föreningens avsättning till yttre fond samt avskrivning bör långsiktigt uppgå till 90 kronor/kvm och år för att täcka in underhållskostnaden. Mao behövs i enlighet med ovanstående siffror sammanlagt ca 780.000 kronor/år avsättas till yttre fond och avskrivningar. Med anledning av att fastigheten är relativt nyrenoverad plus det faktum att om ytterligare ca 50 år torde en total stamrenovering ej erfordras då fastigheten nu har försetts med kopparledningar för varm & kallvatten, kan eventuellt ett

mindre belopp än 780.000 kronor/år avsätts till yttre fond och avskrivningar de närmaste åren. Mot bakgrund utav att enbart avskrivningar f.n. uppgår till 819.969:- behövs f.n. ingen avsättning till underhållsfond.

BASFAKTA**Fastighetsuppgifter:**

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 95:3 och 97:4
Adress:	Finntorpsvägen 10-13
Byggår:	1952-1953
Ombyggnadsår:	1999-2004
Tomtyta:	4.242 kvm
Bostadsyta:	8.650 kvm
Lokalyta:	Inget uthyrt (nyttjas för internt bruk)
Antal bostadsrätter:	151
Antal bostadshyresrätter:	0
Antal lokalhyresrätter:	0

Byggnadstekniska uppgifter:

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal våningar:	4 st punkthus med 8-9 våningar ovan mark
Yttertak:	plåt (s.k. plastisol)
Fasad:	Putsad
Värmesystem:	Fjärrvärme
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Betong
Ytterväggar:	Betong/Lättbetong/Tegel
Bjälklag:	Armerad betong
Hissar:	4 stycken

Blad1

HSB:s BRF Berglandet

Upprättad: 20051129

Reviderad:

UNDERHALLSBUDGET

Byggnadsdel	Ar: 2006 2007 2008 2010 2015 2020 2030 2040 2050											Intervall "sanering"	Intervall underhåll
	2006	2007	2008	2010	2015	2020	2030	2040	2050	Totalt			
1. VA mm			150		150	150	150	150	5000	5750	50 år	30 år	
2. Fasader							10000			10000	70 år	35 år	
3. Yttertak mm			300		300	300	4000		300	5200	50 år	10 år	
4. Balkonger						4000				4000	100 år	30 år	
5. Ventilation	300			300	300	300	300		300	1800		6 år	
6. Fönster		500		1500	500	500	500		500	3500	50 år	10 år	
7. Trapphus						500				1000	30 år		
8. EI			300							2800	60 år		
9. Tvättstuga					500	500	400		400	1800	25 år	12 år	
10. Hissanlägg							1200			1200	50 år		
11. Undercentral	400					400				800	30 år		
12. Radiatorer					400					800	100 år	20 år	
13. Övr byggnad	50	50	50	100	250	500	500	500	500	2250			
14. Mark						100	100	200	200	900			
Summa tkr	750	550	200	800	1700	2600	3350	21650	10200	41800			

Sida 1

Nedan följer kommentarer till respektive byggnadsdel enligt föregående sidas numrering:

1. Föreningen har under år 1999 bytt ut ledningar för vatten och avlopp i samtliga bostadslägenheter inkl stående stamledningar samt renoverat samtliga badrum.
År 2030 torde återigen tätskikt i badrum behöva bytas ut. Enligt föreningens stadgar svarar b-rättshavaren för nya tätskikt, varför inget belopp tas upp för detta i underhållsbudgeten.
År 2050 behöver troligtvis avloppsstammar renoveras eller bytas ut (samtliga vattenledningar är då i koppar och torde inte behöva bytas ut eller renoveras).
Troligtvis kan en tätning ske med t.ex. epoxy till en kostnad av ca 5 mkr.
Därutöver behövs ca vart 8:e år ett löpande underhåll i form av stamrensning.
2. Ungefär var 70:e år behöver all puts rivs ner och var 35:e år behöver putslagning och avfärgning ske. Fasaderna renoverades genomgripande år 2003.
3. Yttertak av plåt behöver bytas cirka var 50:e år.
Tak, puts och balkongarbete samordnas normalt för att på ett ekonomiskt sätt hålla ställningskostnaderna nere. Plåttak är i sin helhet utbytt år 2003. Vart 10:e år behövs ommålning av plåttak.
4. Balkonger behöver rivs helt eller delvis efter ca 100 år och däremellan behöver tätskikt m.m. åtgärdas var 30:e år. År 2040 kan en översyn med förbättring av tätskikt göras. Balkongerna renoverades senast år 2003.
5. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skall göras var 6:e år i fastigheter med mekanisk ventilation, vilket gäller samtliga lägenheter i denna fastighet. OVK utfördes första gången 1996 och är godkänd. Ny OVK-besiktning har skett och åtgärder kommer att ske år 2006.
6. Fönster behöver normalt underhållsmålas var 10:e år. När för många färglager lagts på behöver fönster göras trärena samt utbyte av vissa beslag/trävirke mm bör ske vart 50:e år. Senaste fönstermålning skedde år 1997.
7. Beloppet för trappmålning kan variera starkt beroende på ambitionsnivå. Senaste genomgripande trappmålning skedde år 2002.
8. I huvudsak är elstigare och elledningar i fastigheten utbytta de senaste 10 åren. En del lägenheter med äldre lägenheter finns dock kvar.

9. I en normalfastighet behöver maskiner bytas ut var 12:e år och ytskikt mm renoveras var 25:e år. Maskinutbyte skedde i huvudsak år 2001.
10. Samtliga hissmasinerier inkl apparatskåp utbytta år 1998.
11. Undercentraler (2 st) byts ut i årsskiftet 2005/2006 i samband med att fastigheten övergår till fjärrvärme via Fortum. Denna ekonomiska livslängden betr en undercentral för fjärrvärme är normalt runt 25-30 år.
12. Termostatventiler behöver bytas ut var 20:e/25:e år. Radiatorventiler byttes ut år 1995.
Radiatorer och värmestammar behöver också bytas ut någon gång. Radiatorsystemet kan hålla betydligt kortare eller längre tid beroende på bl.a. hur mycket syresatt vatten som tillförts under årens lopp. Det är i nuläget mycket svårt att okulärt uppskatta kvarstående livslängd. Troligtvis håller nuvarande system i över 100 år från det att huset byggdes.
13. Allmänna utrymmen såsom undercentral, cykelstall, soprum och grovsoprum etc. behöver ytskiktsrenoveras var 30:e år. Dessutom behöver olika punktinsatser ske betr. soprum, grovsoprum, låssystem och portar etc.
14. Markrenovering över och framförallt under marknivån behöver göras betr olika delar (tex dagvattenledningar och kulvertledningar för värme behöver bytas ut med visst intervall beroende konstruktion och godsmtrl).
Asfalt/betong/grus behöver justeras/ bytas ut med jämna mellanrum etc.