

Org Nr: 714000-0097

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka

Org.nr: 714000-0097

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

# ÅRSREDOVISNING 2008 BRF BERGKANTEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka kommun org. nr. 714000-0097 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Föreningen registrerades 1957-05-15.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 100:2 med adress Becksjudavägen 23-29 samt Sicklaön 98:2 (garagelängorna). Fastigheterna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar AB. Taxeringsvärdet är 24 592 000 kr varav byggnadsvärdet är 15 946 000 kr.

Av föreningens 31 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningens enda lokal är upplåten med hyresrätt. Föreningens garage (24 st) har alla utom ett varit uthyrda under hela året.

## FÖRENINGSPRÅG

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Under året har 4 överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-04-23.

## STYRELSEN

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ulrika Nilsson	Ordförande ( <i>tom 15 januari 2008</i> )
Lennart Lindkvist	Vice Ordförande
Jessica Wikner Borglund	Sekreterare ( <i>tom 2 september 2008</i> )
Fredrik Torstensson	Ledamot
Christina Bjuräng Kempe	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Kenneth Kling	
Christina Skantze	
Christina Schön	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Lennart Lindkvist samt suppleanterna Kenneth Kling och Christina Skantze.

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Ulrika Nilsson, Jessica Wikner, Lennart Lindkvist och Fredrik Torstensson, två i förening.

## REVISORER

Revisor har varit Bengt Thorén med Ragnar Smidt som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## VALBEREDNING

Valberedning har utgjorts av Johan Särnquist, sammankallande, samt Birgitta Lindahl.

## OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens ombud till distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 13 har varit Fredrik Torstensson och som suppleant Christina Skantze.

## **SAMMANTRÄDEN**

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

## **FÖRVALTNING**

Den tekniska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Kostnad för den ekonomiska och administrativa förvaltningen har varit 116 237 kronor och för fastighetsskötseln och städning 109 115 kronor. Snöröjning utanför fastigheterna har upphandlats av Trädgårdsbyggarna medan Nacka kommun svarar för snöröjningen utanför garagen.

## **ARVODEN**

Arvoden till styrelsen och den föreningsvalda revisorn har utbetalats med kr 21 600 kronor.

## **FASTIGHETERNA**

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen har legat till grund för översyn och åtgärdsbedömningar. Fastigheterna har bedömts vara i gott skick och underhållet i plan har följts.

### **Kalendarium över större utförda åtgärder**

1996	Målning av tak
1998	Renovering
1998	Stamrensning
1998	Ny belysning i trapphus
1988	Byte av brevinkast
2000	Förstärkning av lås på garagedörrarna
2000	Renovering av tvättstuga
2000	Stambyte Becksjudarvägen 23
2000	Byte av utomhusbelysning
2001	Målning av källargolv
2002	Öppning av ingång till redskapsförråd i 23:an
2002	Grundisolering av huset utanför 23:an och asfaltering av gångbanan
2003	Målning av samtliga trapphus
2004/05	Stambyte Becksjudarvägen 25-29
2004	Uppgradering av kabel-TV
2005	All elinstallation bytt till jordade uttag
2005	Golvård i trapphusen
2005	Ombyggnad av sophuset
2005	Styrelserummet/Gästrummet Becksjudarvägen 29 färdigställd
2006	Reparation och målning av tak och stuprör
2006	Besiktning av fasadens och balkongernas skick
2006	Tvåårsbesiktning av stambytet
2007	Installation av aktiv ventilation i källaren
2007	Värmefotografering av fasad
2007	Trappräcke installerat i trappan utanför Becksjudarvägen 25
2008	Installation av fjärrvärme
2008	Dränering av hörnet vid 23:an

69

## Planerat underhåll

Förberedande arbete inför en renovering av fasad/balkonger/fönster har bedrivits under verksamhetsåret i samarbete med HSB Konsult

## ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgiften och hyror har varit oförändrade under verksamhetsåret.

## AKTIVITETER

Under året har ett antal arbetsmöten hållits för att städa röja i och på föreningens lokaler och mark. Trädgårdsbyggarna anlätades i oktober för beskärning av buskar och allmänna upprensning.

Halkskydd har monterats i de första trapporna upp och ned i samtliga portar.

Energideklaration för fastigheten har upprättats under året. Syftet med energideklarationen är att effektivisera energianvändningen för att förbättra miljön och klimatet. Sammanfattning finns uppsatt i portarna.

Nya brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter och information om brandskydd har lämnats av brandskyddsansvarig.

Diskussion har förts med Nacka Kommun under året angående skötselavtal för kommunens mark runt föreningen. Befintligt förslag omfattar för sort område vilket bör revideras till rimlig omfattning.

## GÄSTRUMMET

Det kombinerade gästrummet/styrelserummet har under året varit uthyrt 31 nätter.

## BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	15 986
Årets resultat	<u>274 429</u>
	290 415

### Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-
Överföring till yttre underhållsfond	100 550
Balanserat resultat	<u>189 865</u>
	290 415

Nacka 2009-02-18 2009

STYRELSEN

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka**

		<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 689 741</b>	<b>1 691 318</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 032 475	-1 189 875
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-49 120	-96 980
Avskrivningar	Not 3	-197 935	-191 224
Summa fastighetskostnader		<u>-1 279 530</u>	<u>-1 478 079</u>
<b>Röreliseresultat</b>		<b>410 211</b>	<b>213 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 004	24 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-161 197	-147 714
Summa finansiella poster		<u>-126 193</u>	<u>-123 129</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>284 018</b>	<b>90 110</b>
Inkomstskatt		-9 589	-6 027
<b>Årets resultat</b>		<b>274 429</b>	<b>84 083</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka****Balansräkning****2008-12-31 2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	7 535 355	7 527 040
Mark och markanläggningar	Not 7	170 000	170 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	16 688	0
		<u>7 722 043</u>	<u>7 697 040</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>7 722 543</u>	<u>7 697 540</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		687 051	776 655
Övriga fordringar	Not 10	51 559	61 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 072	69 671
		<u>814 683</u>	<u>907 592</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank	Not 13	2 155	2 615
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 838</u>	<u>1 410 207</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>9 039 381</b></u>	<u><b>9 107 747</b></u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka****Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		200 065	200 065
Upplåtelseavgifter		2 740 135	2 740 135
Underhållsfond		904 534	803 984
		<u>3 844 734</u>	<u>3 744 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 986	32 453
Årets resultat		274 429	84 083
		<u>290 415</u>	<u>116 536</u>
Summa eget kapital		<u>4 135 149</u>	<u>3 860 720</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 485 308	4 581 036
Leverantörsskulder		126 501	114 637
Skatteskulder		0	25 645
Fond för inre underhåll		74 630	87 494
Övriga skulder	Not 16	6 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	211 042	438 214
Summa skulder		<u>4 904 232</u>	<u>5 247 026</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>9 039 381</b></u>	<u><b>9 107 747</b></u>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	6 350 000	6 350 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	6 500 000	6 500 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka**

	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	284 018	90 110
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	197 935	191 224
Inkomstskatt	-9 589	-6 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>472 364</u>	<u>275 307</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 305	106 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-247 067	214 708
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>228 602</u>	<u>596 677</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-222 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-222 938</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-95 728	-96 264
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-95 728</u>	<u>-96 264</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-90 064</b>	<b>500 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>779 270</b>	<b>278 857</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>689 206</b>	<b>779 270</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen



**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med 1,5 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 20 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	19 000	13 600
Löner och andra ersättningar		2 888
Sociala kostnader	7 548	2 799
	<u>26 548</u>	<u>19 287</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	2 600	900
<b>Totalt</b>	<u>29 148</u>	<u>20 187</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka**

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 495 344	1 495 344
Hyror	191 410	188 496
Övriga intäkter	9 668	12 639
Bruttoomsättning	<u>1 696 422</u>	<u>1 696 479</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 120	-600
Avsatt till inre fond	-4 561	-4 561
	<b>1 689 741</b>	<b>1 691 318</b>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	29 148	20 187
Fastighetsskötsel och lokalvård	147 578	141 675
Reparationer	35 616	59 614
El	72 956	134 266
Uppvärmning	373 924	493 263
Vatten	65 702	66 458
Sophämtning	40 936	43 131
Fastighetsförsäkring	12 848	12 848
Kabel-TV	28 328	27 988
Övriga avgifter	0	156
Förvaltningsarvodena	123 781	125 160
Övriga driftskostnader	101 658	65 129
	<b>1 032 475</b>	<b>1 189 875</b>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	137 284	137 284
Om- och tillbyggnad	60 651	50 340
Inventarier	0	3 600
	<b>197 935</b>	<b>191 224</b>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 805	5 713
Specialinlåning	23 350	15 760
Övriga ränteintäkter	849	3 112
	<b>35 004</b>	<b>24 585</b>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	177 679	172 603
Erhållna räntebidrag	-16 482	-24 889
	<b>161 197</b>	<b>147 714</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka**

Noter	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 646 722	10 646 722
Årets investeringar	206 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 852 972	10 646 722
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 119 682	-2 932 058
Årets avskrivningar	-197 935	-187 624
Utgående avskrivningar	-3 317 617	-3 119 682
Bokfört värde	<b>7 535 355</b>	<b>7 527 040</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	15 946 000	17 585 000
Mark	8 646 000	8 713 000
	24 592 000	26 298 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	170 000	170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 000	170 000
Bokfört värde	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	16 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 688	0
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	8 149	0
Skattekonto	43 410	61 266
	<b>51 559</b>	<b>61 266</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsskötsel	11 490	10 156
Ekonomisk förvaltning	27 663	28 915
Vatten	5 680	0
Fastighetsförsäkring	13 518	12 848
Kabel-Tv	7 294	7 082
Ränta specialinlåning	6 295	4 822
Räntebidrag	4 132	5 848
	<b>76 072</b>	<b>69 671</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 155	2 615
	<b>2 155</b>	<b>2 615</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka**Noter 2008-12-31    2007-12-31**Not 14    Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 065	2 740 135	803 984	32 453	84 083
Vinstdisp enl. stämmobeslut			100 550	-16 467	-84 083
Årets resultat					274 429
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>200 065</b>	<b>2 740 135</b>	<b>904 534</b>	<b>15 986</b>	<b>274 429</b>

**Not 15    Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-5268-35128	4,65%	2012-04-30	1 247 808	25 728
Stadshypotek	02-5268-845990	3,63%	2010-03-30	3 237 500	70 000
				<b>4 485 308</b>	<b>95 728</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 389 580Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 006 668**Not 16    Övriga kortfristiga skulder**

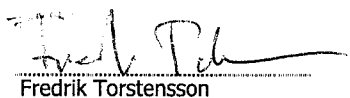
Källskatter	6 750	0
	<b>6 750</b>	<b>0</b>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 832	10 034
Förutbetalda hyror och avgifter	133 445	133 491
El	15 724	31 328
Sophämtning	0	2 111
Värme	37 788	233 032
Revision	6 375	6 322
Styrelsearvode	0	13 600
Förlorad arbetsinkomst	0	2 888
Revisionsarvode	0	900
Upplupna arbetsgivaravgifter arvoden	7 878	4 508
	<b>211 042</b>	<b>438 214</b>

Stockholm, den 18/2 2009

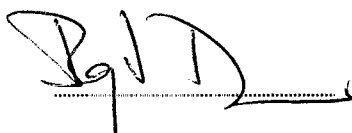

Christina Bjuräng Kempe



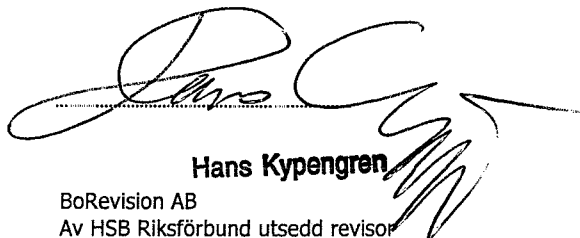
Fredrik Torstensson



Lennart Lindkvist

Vår revisionsberättelse har 20/2 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor



**Hans Kypengren**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka

Organisationsnummer 714000-0097

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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 revisions sed 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.

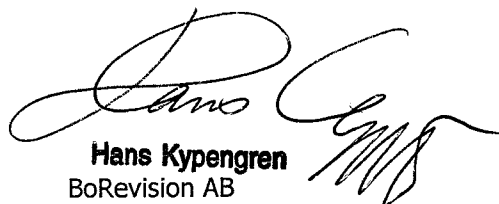
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 20/2 2007



Av föreningen vald revisor



**Hans Kypengren**  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brf. Bergkanten - Motioner till årsstämman 2009

Motion 1 - Grönområde och städning

Vid brevväxling har styrelsen meddelat att överenskommelse träffats med firma Trädgårdsbyggarna om uppröjning av grönområdet mot Becksjudarvägen och förutsätter att det blir åtgärdat.

Jag tar nu upp ett nygammalt förslag att överlåta skötsel och städning, i varje fall höst och vår, på denna eller annan firma.

Det får då bli en budgetpost i likhet med snöröjning mm. Vi får arbetet utfört av yrkesmän vid rätt årstid och dessutom med rätt kostnadsfördelning mellan medlemmarna.

Detta hindrar ju inte från frivilliga arbetsinsatser efter behov.

Motion 2 - Cykelparkering

För att få en ordnad parkering föreslås en allmän upp-snyggning på platsen och inköp av ett nytt cykelställ.



Åke Peterson

## Styrelsens svar på motioner

### Motion nr 1 Ang grönområde och städning:

Styrelsen tycker att det är en bra idé men vi väntar på besked från Nacka Kommun angående skötselavtal innan vi kan skriva avtal med lämplig entreprenör

### Motion nr 2 Ang cykelparkering:

Styrelsen tycker det är bra idé men det måste stämmas av med kommunen först.

Nacka 2009-03-04