

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Berguddens samfällighetsförening. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som består av parkeringsanläggningar, snöröjning, gatubelysning, gemensamma markytor samt VA-ledningar för delar av Bergudden Övre och anslutna radhusfastigheter.

Styrelsen

Mikael Granath	Ledamot	
Christina Hammer	Ledamot	Från och med 2016-04-04
Tore Jansson	Ledamot	Avgått 2016-04-03
Thomas Lahham	Ledamot	
Fredrik Sand Sjöling	Ledamot	
Christina Hammer	Suppleant	Till och med 2016-04-03
Bo Lagerqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Hammer, Tore Jansson och Thomas Lahham.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Staffan Bellander

Cecilia Hall

Odd Lindqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från bergvärmepump och elpanna till radiatorer och luftvärmare i byggnaderna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.

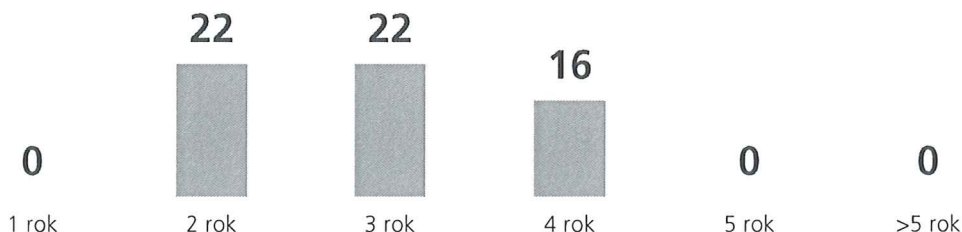
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 488 m², varav 5 274 m² utgör lägenhetsyta och 1 214 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	440 m ²	Förlängs med 3 år varje gång

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	I anslutning till tvättstugan
Gemensamhetslokal	I anslutning till tvättstugan
Övrigt	Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Ommålning av fasad	2015	Periodiskt underhåll
Byte av hänggrännor och stuprör	2015	Periodiskt underhåll
Uppgradering av energicentral	2012 - 2013	Automatisering av regler och styr
Anslutit fiberkabel	2010 - 2011	Telias egendom
Renovering av dusch och bastu	2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Renovering av trappor	2009 - 2010	Impregnerat trä
Renovering av balkonger	2008 - 2009	Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
Installation av bergvärmeanläggning	2007 - 2008	Investeringen slutfördes under mars 2008
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av fläktar	2017	Kontinuerlig kontroll
Reparation av tak	2017	Kontinuerlig kontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Trygg-Hansa
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Bravida
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vatten och avlopp	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun
Pappersinsamling	Sita
Service Värmecentral och fläktrum	Bravida
Service tvättstuga	Bravida
Förskola	Nacka Kommun

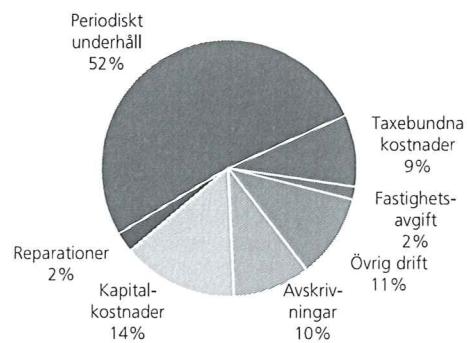
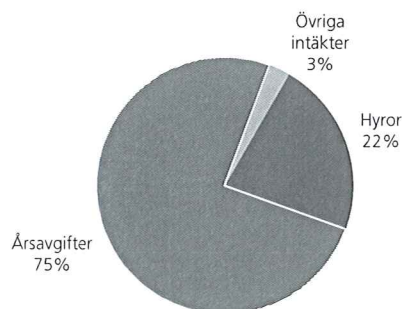
Föreningens ekonomi

Målnings- och takarbeten som utförts 2015 avser underhåll vars utgifter ska kostnadsföras det året som åtgärderna utförs. Det medför att föreningen får ett negativt resultat för verksamhetsåret 2015. Resultatet medför inga avgiftshöjningar.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 709 976	1 469 394
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 087 232	3 979 074
Finansiella intäkter	1 242	2 897
Minskning kortfristiga fordringar	0	151 184
Ökning av långfristiga skulder	3 305 664	0
	7 394 138	4 133 155
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 051 746	1 702 686
Finansiella kostnader	1 164 654	1 328 417
Ökning av kortfristiga fordringar	137 949	0
Minskning av långfristiga skulder	0	613 588
Minskning av kortfristiga skulder	63 331	247 883
	7 417 680	3 892 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 686 433	1 709 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-23 542	240 581

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ommålning av utvändiga fasader har utförts.

Reparation av tak har utförts.

Byte av hängrännor och stuprör har utförts.

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.

Avtal om överlåtande av bro och spiraltrappa till Stockholmsvägen har upprättats med kommunen. Överlåtandet är kostnadsfritt. Avtalet är färdigförhandlat men ännu inte beslutat i gatunämnden.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	638	639	639	1 752
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 635	9 008	9 125	9 194
Elkostnad/m ² totalyta	62	57	74	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	32	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	205	235	281
Soliditet (%)	21	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 907	661	260	14
Nettoomsättning (tkr)	4 034	3 978	3 979	3 973

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 274 m² bostäder och 1 214 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 907 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 411 967
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 937
summa balanserat resultat	-705 073

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

4 139 344
3 434 271

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

or

MB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 033 600	3 978 464
Övriga rörelseintäkter	Not 2	53 632	610
Summa rörelseintäkter		4 087 232	3 979 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-5 811 677	-1 500 606
Övriga externa kostnader	Not 4	-179 583	-137 422
Personalkostnader	Not 5	-60 486	-64 658
Avskrivningar	Not 6	-779 176	-289 554
Summa rörelsekostnader		-6 830 922	-1 992 240
RÖRELSERESULTAT		-2 743 691	1 986 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 242	2 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 164 654	-1 328 417
Summa finansiella poster		-1 163 412	-1 325 520
ÅRETS RESULTAT		-3 907 103	661 314

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	62 820 788	63 599 964
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	62 820 788	63 599 964
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 824 288	63 603 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 926 658	1 811 309
Summa kortfristiga fordringar	1 926 667	1 811 309
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	-715	237
Summa kassa och bank	-715	237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 925 952	1 811 546
SUMMA TILLGÅNGAR	64 750 241	65 415 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 385 280	4 575 343
Summa bundet eget kapital		14 014 280	11 204 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 202 030	5 350 653
Årets resultat		-3 907 103	661 314
Summa fritt eget kapital		-705 073	6 011 967
SUMMA EGET KAPITAL		13 309 207	17 216 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 120 660	46 814 996
Summa långfristiga skulder		50 120 660	46 814 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	694 336	694 336
Leverantörsskulder		263 815	137 318
Övriga skulder		0	611
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	362 222	551 439
Summa kortfristiga skulder		1 320 373	1 383 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 750 241	65 415 010
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	61 394 000	61 394 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	500 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 40 år	20 år, 40 år
Värmeanläggning	20 år, 30 år	20 år, 30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
	Hyror lokaler	774 973	775 209
	Hyror garage	130 080	130 620
	Vattenintäkter	33 097	0
	Elintäkter	22 815	0
	Öresutjämning	135	134
		4 033 600	3 978 464

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	22 000	0
	Övriga intäkter	31 632	610
		53 632	610

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 188	34 657
	Snöröjning/sandning	3 750	3 251
	OVK Obl. Ventilationskontroll	227 375	0
	Gemensamma utrymmen	1 645	0
	Gård	8 523	2 540
	Serviceavtal	39 375	45 105
	Förbrukningsmateriel	13 060	4 205
	Fordon	0	248
		299 916	90 007
	Reparationer		
	Förskola	3 013	3 003
	Tvättstuga	7 993	1 931
	Lås	75	150
	VVS	31 688	2 638
	Värmeanläggning/undercentral	18 829	63 391
	Ventilation	57 854	56 554
	Elinstallationer	22 864	6 787
	Fasad	26 693	0
	Balkonger/altaner	2 050	0
	Vattenskada	38 334	4 800
		209 393	139 254
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	8 194	0
	Tak	984 727	0
	Fasad	3 146 424	0
		4 139 345	0
	Taxebundna kostnader		
	El	399 278	370 782
	Vatten	221 108	220 472
	Sophämtning/renhållning	104 745	70 870
		725 130	662 124
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	144 961	164 345
	Självrisk	0	71 909
	Samfällighetsavgift	160 780	241 170
	Bredband	1 782	2 987
		307 523	480 411
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 370	128 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 811 677	1 500 606

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	16 463	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	-1 125
	Föreningskostnader	13 451	12 106
	Styrelseomkostnader	5 147	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 171	3 631
	Förvaltningsarvode	101 016	98 454
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	13 112	5 573
	Konsultarvode	0	7 463
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	11 320
		179 583	137 422

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	49 200
	Löner	4 590	0
	Sociala kostnader	11 096	15 458
		60 486	64 658

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	612 506	122 884
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	289 554

Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		67 898 685	67 898 685
Utgående anskaffningsvärde		67 898 685	67 898 685
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-4 298 720	-4 009 166
Årets avskrivningar enligt plan		-779 176	-289 554
Utgående avskrivning enligt plan		-5 077 896	-4 298 720
Planenligt restvärde vid årets slut		62 820 788	63 599 964
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		1 600 000	1 600 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		46 999 000	46 999 000
Taxeringsvärde mark		22 980 000	22 980 000
		69 979 000	69 979 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		64 400 000	64 400 000
Lokaler		5 579 000	5 579 000
		69 979 000	69 979 000
Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER		2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		114 240	114 240
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		114 240	114 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-114 240	-114 240
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-114 240	-114 240
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar		26 559	0
Skattekonto		28 320	5 881
Skattefordran		94 129	95 689
Klientmedel hos SBC		1 687 148	1 709 739
Fordringar		90 502	0
		1 926 658	1 811 309
Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 629 000	0	0	6 629 000
Fond för yttre underhåll	7 385 280	209 937	2 600 000	4 575 343
S:a bundet eget kapital	14 014 280	209 937	2 600 000	11 204 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 202 030	-209 937	-1 938 686	5 350 653
Årets resultat	-3 907 103	-3 907 103	-661 314	661 314
S:a ansamlad förlust	-705 073	-4 117 040	-2 600 000	6 011 967
S:a eget kapital	13 309 207	-3 907 103	0	17 216 310

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	4 575 343	4 601 976
Reservering enligt stadgar	209 937	209 937
Reservering enligt stämmobeslut	2 600 000	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-236 570
Vid årets slut	7 385 280	4 575 343

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,960 %	8 756 756	8 845 656	2016-06-01
Handelsbanken	3,640 %	8 625 000	9 025 000	2016-06-01
Handelsbanken	3,640 %	9 197 416	9 197 416	2016-06-01
Handelsbanken	1,960 %	7 282 065	7 355 993	2016-06-01
Handelsbanken	0,800 %	3 551 503	3 587 559	2016-06-30
Handelsbanken	0,800 %	3 461 419	3 496 559	2016-06-30
Handelsbanken	0,800 %	5 940 837	6 001 149	2016-06-30
Handelsbanken	1,000 %	4 000 000	0	2016-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		50 814 996	47 509 332	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-694 336	-694 336	
		50 120 660	46 814 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 343 316 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	45 203	48 835
Förutbetalda avgifter och hyror	251 309	436 894
	362 222	551 439

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 9 / 5 2016



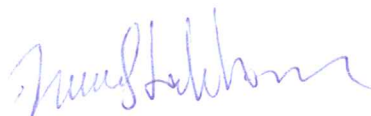
Mikael Granath
Ledamot



Christina Hammer
Ledamot



Fredrik Sand Sjöling
Ledamot



Thomas Lahham
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2016



Carina Toresson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bergudden Övre, org.nr 716425-8803.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2016



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	774 973	774 973	775 209
Hyror garage	130 080	130 080	131 400
Vattenintäkter	15 000	33 097	10 000
Elintäkter	40 000	22 815	0
Öresutjämning	0	135	0
Fakturerade kostnader	0	22 000	0
Övriga intäkter	0	31 632	0
	4 032 553	4 087 232	3 989 109
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-6 188	-10 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-3 750	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-227 375	-75 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 645	0
Gård	-6 000	-8 523	-2 000
Serviceavtal	-53 000	-39 375	-50 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-13 060	-6 000
Fordon	0	0	-500
	-64 000	-299 916	-158 500
Reparationer			
Förskola	-5 000	-3 013	0
Tvättstuga	-8 000	-7 993	0
Lås	0	-75	0
VVS	0	-31 688	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-18 829	0
Ventilation	-20 000	-57 854	0
Elinstallationer	0	-22 864	0
Fasad	-10 000	-26 693	0
Balkonger/altaner	-50 000	-2 050	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
Vattenskada	0	-38 334	0
	-103 000	-209 393	0
Periodiskt underhåll			
VVS	-75 000	0	0
Värmeanläggning	-5 000	-8 194	-81 250
Ventilation	-50 000	0	-350 000
Husropp utvändigt	0	0	-7 660 000
Tak	0	-984 727	0
Fasad	0	-3 146 424	0
	-130 000	-4 139 345	-8 091 250
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-399 278	-470 000
Vatten	-232 000	-221 108	-217 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-104 745	-68 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-734 000	-725 130	-761 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-145 000	-144 961	-129 000
Samfällighetsavgift	-161 000	-160 780	-161 000
Bredband	-2 500	-1 782	-2 300
	-308 500	-307 523	-292 300

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-131 916	-130 370	-130 370
	-131 916	-130 370	-130 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-16 463	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 875	-15 200
Föreningskostnader	-12 000	-13 451	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 147	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-6 171	-5 000
Förvaltningsarvode	-104 400	-101 016	-101 800
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-5 000	-13 112	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 660	-5 700
	-154 100	-179 583	-148 700
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-4 590	0
Styrelsearvode	-50 000	-44 800	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-15 710	-11 096	-15 710
	-65 710	-60 486	-65 710
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-612 506	-612 506	-485 000
Förbättringar	-166 670	-166 670	-166 670
	-779 176	-779 176	-651 670
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 470 402	-6 830 922	-10 299 500
RÖRELSERESULTAT	1 562 151	-2 743 691	-6 310 391
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	387	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	747	0
Låneräntor	-870 000	-1 106 698	-1 430 000
Övriga räntekostnader	0	-57 956	0
	-869 000	-1 163 412	-1 429 000
RESULTAT	693 151	-3 907 103	-7 739 391