

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- 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

Fredrik Sand Sjöling

Ordförande

Bo Lagerqvist

Ledamot

Thomas Lahham

Ledamot

Jesper Forsell

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

6

Valberedning

Staffan Bellander
Cecilia Hall
Odd Lindqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

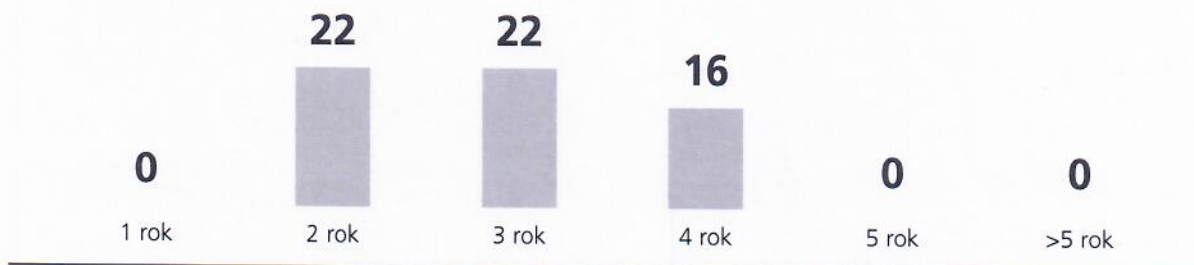
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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
Stamspoling av samtliga lägenheter	2016	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
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
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Renovering av dusch och bastu	2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
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
Översyn av vattenburen värme	2017	Kontinuerlig kontroll
Översyn av fläktar	2017	Kontinuerlig kontroll
Översyn av tak	2017	Kontinuerlig kontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

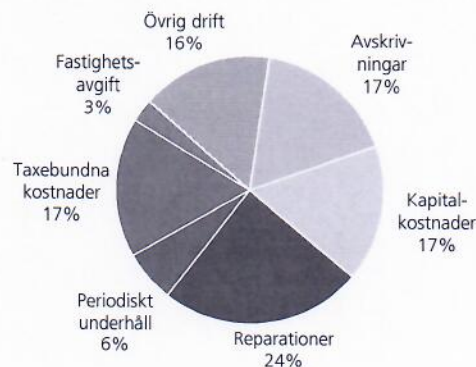
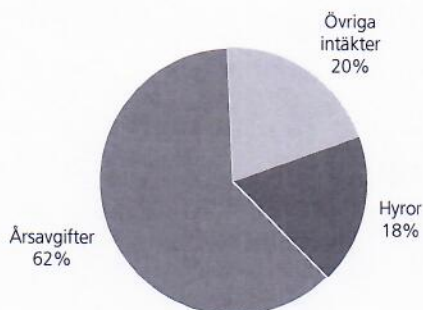
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Trygg-Hansa
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Bravida
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 686 433	1 709 976
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 973 951	4 087 232
Finansiella intäkter	1 039	1 242
Ökning av långfristiga skulder	0	3 305 664
Ökning av kortfristiga skulder	500 420	0
	5 475 410	7 394 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 013 396	6 051 746
Finansiella kostnader	753 464	1 164 654
Ökning av kortfristiga fordringar	1 028 708	137 949
Minskning av långfristiga skulder	697 168	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 331
	5 492 736	7 417 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 669 107	1 686 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-17 326	-23 542

*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 1 268 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 räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	639	638	639	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 503	9 635	9 008	9 125
Elkostnad/m ² totalyta	68	62	57	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	180	205	235
Soliditet (%)	21	21	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	-3 907	661	260
Nettoomsättning (tkr)	4 070	4 034	3 978	3 979

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

Förändringar 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	3 471 881	225 945	-4 139 344	7 385 280
S:a bundet eget kapital	10 100 881	225 945	-4 139 344	14 014 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 208 326	-225 945	232 241	3 202 030
Årets resultat	428 954	428 954	3 907 103	-3 907 103
S:a fritt eget kapital	3 637 280	203 009	4 139 344	-705 073
S:a eget kapital	13 738 161	428 954	0	13 309 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	428 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 434 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 945
summa balanserat resultat	3 637 280

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 637 280
----------------------------------	------------------

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

CS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 069 905	4 033 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	904 046	53 632

Summa rörelseintäkter		4 973 951	4 087 232
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 700 600	-5 811 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 122	-179 583
Personalkostnader	Not 6	-141 674	-60 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176

Summa rörelsekostnader		-3 792 572	-6 830 922
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	1 181 379	-2 743 691
--	------------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 039	1 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	-753 464	-1 164 654

Summa finansiella poster	-752 425	-1 163 412
---------------------------------	-----------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

428 954	-3 907 103
----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

428 954	-3 907 103
----------------	-------------------

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 041 612	62 820 788
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 041 612	62 820 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 045 112	62 824 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 015 617	1 926 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	921 007	0
Summa kortfristiga fordringar		2 936 641	1 926 667
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		693	-715
Summa kassa och bank		693	-715
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 937 334	1 925 952
SUMMA TILLGÅNGAR		64 982 446	64 750 241

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 471 881	7 385 280
Summa bundet eget kapital		10 100 881	14 014 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 208 326	3 202 030
Årets resultat		428 954	-3 907 103
Summa fritt eget kapital		3 637 280	-705 073
SUMMA EGET KAPITAL		13 738 161	13 309 207
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 417 828	50 120 660
Summa långfristiga skulder		49 417 828	50 120 660
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	700 000	694 336
Leverantörsskulder		603 961	263 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	522 496	362 222
Summa kortfristiga skulder		1 826 457	1 320 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 982 446	64 750 241

d

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	100 år	120 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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	775 141	774 973
Hyror garage	126 950	130 080
Vattenintäkter	37 002	33 097
Elintäkter	58 177	22 815
Öresutjämning	135	135
	4 069 905	4 033 600

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	22 000
Försäkringsersättning	863 870	0
Övriga intäkter	40 176	31 632
	904 046	53 632

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 019	6 188
	Snöröjning/sandning	10 051	3 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 375	227 375
	Gemensamma utrymmen	0	1 645
	Gård	9 534	8 523
	Serviceavtal	53 650	39 375
	Förbrukningsmateriel	603	13 060
		104 232	299 916
	Reparationer		
	Förskola	0	3 013
	Tvättstuga	4 124	7 993
	Lås	0	75
	VVS	17 249	31 688
	Värmeanläggning/undercentral	60 173	18 829
	Ventilation	34 004	57 854
	Elinstallationer	3 542	22 864
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 388	0
	Fasad	0	26 693
	Balkonger/altaner	0	2 050
	Mark/gård/utemiljö	9 938	0
	Garage/parkering	5 669	0
	Vattenskada	964 490	38 334
		1 112 577	209 393
	Periodiskt underhåll		
	VVS	117 375	0
	Värmeanläggning	26 694	8 194
	Tak	0	984 727
	Fasad	0	3 146 424
	Balkonger/altaner	113 000	0
	Mark/gård/utemiljö	25 480	0
		282 549	4 139 345
	Taxebundna kostnader		
	El	441 958	399 278
	Vatten	228 368	221 108
	Sophämtning/renhållning	96 180	104 745
		766 506	725 130
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	120 134	144 961
	Självrisk	22 200	0
	Samfällighetsavgift	160 780	160 780
	Bredband	2 391	1 782
		305 505	307 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 230	130 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 700 600	5 811 677

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	8 566	16 463
	Juridiska åtgärder	12 066	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	6 067	13 451
	Styrelseomkostnader	0	5 147
	Fritids- och trivselkostnader	3 335	6 171
	Förvaltningsarvode	105 133	101 016
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	13 296	13 112
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		171 122	179 583
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 800	44 800
	Löner	0	4 590
	Sociala kostnader	14 874	11 096
		141 674	60 486
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	779 176

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-5 077 896	-4 298 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 857 072	-5 077 896
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 041 612	62 820 788
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 629 000	46 999 000
	Taxeringsvärde mark	25 686 000	22 980 000
		75 315 000	69 979 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	64 400 000
	Lokaler	5 315 000	5 579 000
		75 315 000	69 979 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	26 559
	Avräkning vidarefakturerings	30 000	0
	Osäkra kundfordringar	22 000	0
	Skattekonto	28 620	28 320
	Skattefordran	95 269	94 129
	Klientmedel hos SBC	1 668 414	1 687 148
	Fordringar	171 314	90 502
		2 015 617	1 926 658

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringsersättning	863 870	0
	Vattenintäkter	19 782	0
	Elintäkter	37 355	0
		921 007	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	7 385 280	4 575 343
	Reservering enligt stadgar	225 945	209 937
	Reservering enligt stämmobeslut	-4 139 344	2 600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 471 881	7 385 280

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	8 362 306	8 756 756	2017-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	8 425 000	8 625 000	2017-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	9 197 416	9 197 416	2017-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	7 245 101	7 282 065	2017-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	3 533 475	3 551 503	2017-03-30
	Handelsbanken	1,000 %	3 443 849	3 461 419	2017-03-30
	Handelsbanken	1,000 %	5 910 681	5 940 837	2017-03-30
	Handelsbanken	1,000 %	4 000 000	4 000 000	2017-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		50 117 828	50 814 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-694 336	
			49 417 828	50 120 660	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 617 828 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

61 394 000

61 394 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden

50 000

50 000

Sociala avgifter

15 710

15 710

Ränta

27 879

45 203

Förutbetalda avgifter och hyror

428 907

251 309

522 496

362 222

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 8/6 2017



Fredrik Sand Sjöling
Ordförande



Bo Lagerqvist
Ledamot



Thomas Lahham
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Bergudden Övre för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Bergudden Övre för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

CS

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

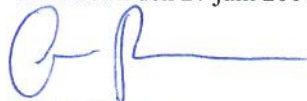
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 juni 2017



Carina Toresson