

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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

Catharina Dahlfors	Ledamot
Linda Kullänger	Ledamot
Thomas Lahham	Ledamot
Stig Marve	Ledamot
Fredrik Sand Sjöling	Ledamot

Staffan Bellander	Suppleant
Jesper Forsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Staffan Bellander
Cecilia Hall
Odd Lindqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-09-11.

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

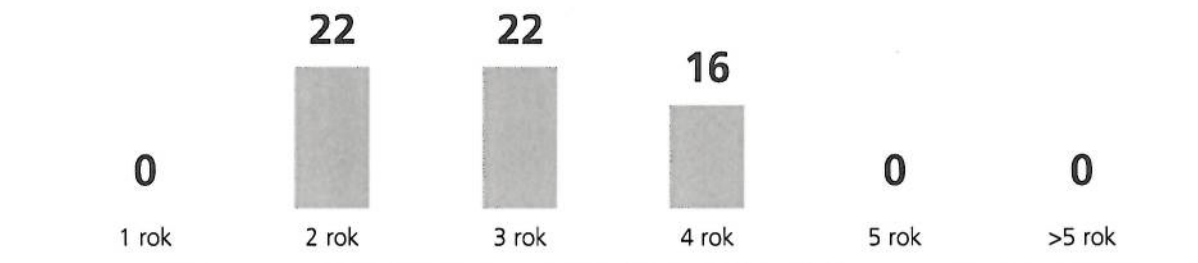
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK", "Th", and "OK".

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	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av ytterdörrar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av fläktar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av tak	2018-2019	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

0

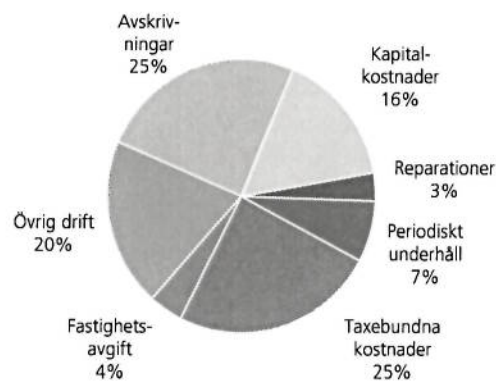
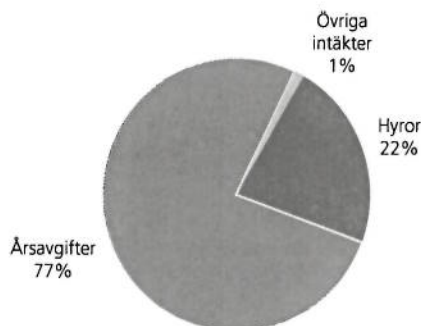
Handwritten signatures and initials: "Hand", "SM", "LK", and a large signature.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 669 107	1 686 433
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 016 196	4 973 951
Finansiella intäkter	48	1 039
Ökning av kortfristiga skulder	0	500 420
	4 016 244	5 475 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 861 389	3 013 396
Finansiella kostnader	497 998	753 464
Ökning av kortfristiga fordringar	21 166	1 028 708
Minskning av långfristiga skulder	700 000	697 168
Minskning av kortfristiga skulder	679 466	0
	3 760 019	5 492 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 925 332	1 669 107
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	256 225	-17 326

*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 1 315 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

Det har skett en inventering av föreningens luftburna värme i lägenheterna. En underhållsplan för dessa kommer att upprättas. En inventering av samtliga ytterdörrar har utförts för att få en bild av framtida åtgärder. SL har tillsammans med entreprenörer utfört ljudisolerande åtgärder på fönster och balkonger som ligger nära Saltsjöbanan. Tak har byggts på de balkonger som ligger överst i huset.

Handsk
LK
SM
②

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	636	639	638	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 370	9 503	9 635	9 008
Elkostnad/m ² totalyta	69	68	62	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	116	180	205
Soliditet (%)	23	21	21	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	878	429	-3 907	661
Nettoomsättning (tkr)	4 016	4 070	4 034	3 978

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	3 697 826	225 945	0	3 471 881
S:a bundet eget kapital	10 326 826	225 945	0	10 100 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 411 335	-225 945	428 954	3 208 326
Årets resultat	877 681	877 681	-428 954	428 954
S:a fritt eget kapital	4 289 016	651 736	0	3 637 280
S:a eget kapital	14 615 842	877 681	0	13 738 161

U

Handwritten signatures and initials: SM, LK, and others.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	877 681
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 637 280
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 945
summa balanserat resultat	4 289 016

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

227 114
4 516 130

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

Handwritten signatures and initials:
A large blue 'd' is written on the left side of the page.
At the bottom right, there are several handwritten marks: a stylized 'A', 'SH', 'LIC', and a circled 'O'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 016 196	4 069 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	904 046
Summa rörelseintäkter		4 016 196	4 973 951

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 640 004	-2 700 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 429	-171 122
Personalkostnader	Not 6	-65 956	-141 674
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176
Summa rörelsekostnader		-2 640 565	-3 792 572

RÖRELSERESULTAT

1 375 631 **1 181 379**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48	1 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	-497 998	-753 464
Summa finansiella poster	-497 950	-752 425

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

877 681 **428 954**

ÅRETS RESULTAT

877 681 **428 954**

CS

Hand
Lk
SH
CD

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 262 436	62 041 612
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 262 436	62 041 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 265 936	62 045 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	17
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 124 118	2 015 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 086 908	921 007
Summa kortfristiga fordringar		3 211 032	2 936 641
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 693	693
Summa kassa och bank		3 693	693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 214 725	2 937 334
SUMMA TILLGÅNGAR		64 480 661	64 982 446

d

R. Nord
LK
SM

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 697 826	3 471 881
Summa bundet eget kapital		10 326 826	10 100 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 411 335	3 208 326
Årets resultat		877 681	428 954
Summa fritt eget kapital		4 289 016	3 637 280
SUMMA EGET KAPITAL		14 615 842	13 738 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	49 417 828
Summa långfristiga skulder		0	49 417 828
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	49 417 828	700 000
Leverantörsskulder		57 577	603 961
Övriga skulder		30 022	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	359 392	522 496
Summa kortfristiga skulder		49 864 819	1 826 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 480 661	64 982 446

U

R. Lund
LIC
SM

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 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

	2017	2016
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	772 158	775 141
Hyror garage	121 770	126 950
Vattenintäkter	15 469	37 002
Elintäkter	34 164	58 177
Öresutjämning	134	135
	4 016 196	4 069 905

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	863 870
Övriga intäkter	0	40 176
	0	904 046

d

R SH
/hmsf
OH

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 113	7 019
	Snöröjning/sandning	2 813	10 051
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 375
	Gemensamma utrymmen	1 213	0
	Gård	3 403	9 534
	Serviceavtal	53 798	53 650
	Förbrukningsmateriel	2 731	603
	Fordon	1 406	0
		86 477	104 232
	Reparationer		
	Förskola	10 000	0
	Tvättstuga	5 530	4 124
	Lås	736	0
	VVS	20 489	17 249
	Värmeanläggning/undercentral	66 714	60 173
	Ventilation	0	34 004
	Elinstallationer	0	3 542
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 388
	Mark/gård/utemiljö	0	9 938
	Garage/parkering	0	5 669
	Vattenskada	0	964 490
		103 469	1 112 577
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	19 538	0
	VVS	0	117 375
	Värmeanläggning	0	26 694
	Balkonger/altaner	150 000	113 000
	Mark/gård/utemiljö	57 576	25 480
		227 114	282 549
	Taxebundna kostnader		
	El	445 599	441 958
	Vatten	232 977	228 368
	Sophämtning/renhållning	94 358	96 180
		772 934	766 506
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	154 821	120 134
	Självrisk	0	22 200
	Samfällighetsavgift	160 780	160 780
	Bredband	2 359	2 391
		317 960	305 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 050	129 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 640 004	2 700 600

d

B. Ansh
LK
SM

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	8 053	8 566
	Juridiska åtgärder	0	12 066
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	437	6 067
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 335
	Förvaltningsarvode	108 016	105 133
	Administration	15 839	13 296
	Korttidsinventarier	1 699	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		155 429	171 122

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	126 800
	Löner	1 333	0
	Sociala kostnader	14 623	14 874
		65 956	141 674

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	779 176

d

Hand
to UC
SH

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 898 685	67 898 685
	Utgående anskaffningsvärde	67 898 685	67 898 685
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 857 072	-5 077 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 636 249	-5 857 072
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 262 436	62 041 612
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 629 000	49 629 000
	Taxeringsvärde mark	25 686 000	25 686 000
		75 315 000	75 315 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	5 315 000	5 315 000
		75 315 000	75 315 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 240	114 240
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 240	114 240
	Akkumulerade 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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

d

Hand
Lk
SM

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	30 000	30 000
	Osäkra kundfordringar	22 000	22 000
	Skattekonto	58 030	28 620
	Skattefordran	92 449	95 269
	Klientmedel hos SBC	1 921 639	1 668 414
	Fordringar	0	171 314
		2 124 118	2 015 617

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	173 405	0
	Försäkringsersättning	863 870	863 870
	Vattenintäkter	15 469	19 782
	Elintäkter	34 164	37 355
		1 086 908	921 007

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 471 881	7 385 280
	Reservering enligt stadgar	225 945	225 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-4 139 344
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 697 826	3 471 881

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Handelsbanken	1,000 %	7 662 306	8 362 306	2018-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	8 425 000	8 425 000	2018-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	9 197 416	9 197 416	2018-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	7 245 101	7 245 101	2018-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	3 533 475	3 533 475	2018-01-02
	Handelsbanken	1,000 %	3 443 849	3 443 849	2018-01-02
	Handelsbanken	1,000 %	5 910 681	5 910 681	2018-01-02
	Handelsbanken	1,000 %	4 000 000	4 000 000	2018-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		49 417 828	50 117 828	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 417 828	-700 000	
			0	49 417 828	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 917 828 kr.

d

Hand
LK
SM

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
--------	--	------------	------------

Fastighetsinteckningar	61 394 000	61 394 000
------------------------	------------	------------

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
--------	---	------------	------------

Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	58 818	27 879
Avgifter och hyror	234 864	428 907
	359 392	522 496

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av ytterdörrar och inventering av värmesystem har skett. Styrelsen arbetar med uppföljning av utfallet. Åtgärder kommer att behöva vidtas men inget som kommer att påverka avgiften för medlemmarna i föreningen.

d

Hand
UK
SH

Styrelsens underskrifter

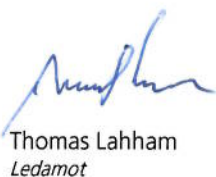
SALTSJÖBADEN den 26 / 6 2018



Catharina Dahlfors
Ledamot



Linda Kulläng
Ledamot



Thomas Lahham
Ledamot



Stig Marve
Ledamot

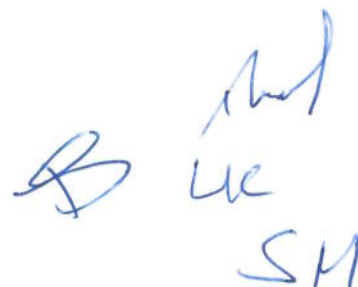


Fredrik Sand Sjöling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 6 2018



Carina Toresson
Extern revisor



Handwritten initials and marks, including a large 'B' and 'SH'.

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	774 798	772 158	775 141
Hyror garage	119 880	121 770	124 320
Vattenintäkter	15 000	15 469	15 000
Elintäkter	50 000	34 164	50 000
Öresutjämning	0	134	0
Fakturerade kostnader	0	0	30 000
	4 032 178	4 016 196	4 066 961
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-21 113	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-2 813	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 213	-2 000
Gård	-10 000	-3 403	-10 000
Serviceavtal	-55 000	-53 798	-27 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 731	-2 000
Fordon	-3 000	-1 406	-500
	-102 000	-86 477	-55 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-110 000
Förskola	0	-10 000	0
Tvättstuga	0	-5 530	-8 000
Lås	0	-736	0
VVS	0	-20 489	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-66 714	0
	-150 000	-103 469	-118 000
Periodiskt underhåll			
Förskola	0	-19 538	0
VVS	0	0	-25 000
Värmeanläggning	0	0	-25 000
Ventilation	0	0	-25 000
Balkonger/altaner	0	-150 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-57 576	-30 000
	0	-227 114	-105 000
Taxebundna kostnader			
El	-456 000	-445 599	-435 000
Vatten	-233 000	-232 977	-233 000
Sophämtning/renhållning	-97 000	-94 358	-102 000
	-786 000	-772 934	-770 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-160 000	-154 821	-160 000
Självrisk	-44 400	0	-44 400
Samfällighetsavgift	-200 000	-160 780	-200 000
Bredband	-2 500	-2 359	-2 500
	-406 900	-317 960	-406 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 411	-132 050	-132 101
	-134 411	-132 050	-132 101

Handwritten signatures and initials:
 B LK
 SM
 A

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-8 053	-9 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-850	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 500	-14 875	-15 500
Föreningskostnader	-6 000	-437	-12 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-111 600	-108 016	-108 700
Administration	-10 000	-15 839	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 699	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 660	-5 700
	-165 800	-155 429	-173 900

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-1 333	-5 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-15 710	-14 623	-15 710
	-70 710	-65 956	-70 710

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-612 506	-612 506	-612 506
Förbättringar	-166 670	-166 670	-166 670
	-779 176	-779 176	-779 176

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 594 997 -2 640 565 -2 611 287

RÖRELSERESULTAT

1 437 181 1 375 631 1 455 674

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	13	0
Låneräntor	-638 000	-497 995	-755 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-638 000	-497 950	-755 000

RESULTAT

799 181 877 681 700 674

Handwritten signatures and initials:
Handwritten signature (possibly "Handwritten")
SH
LH
CD

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 2017.

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 2017 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 uppstå 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 28 juni 2018



Carina Toresson