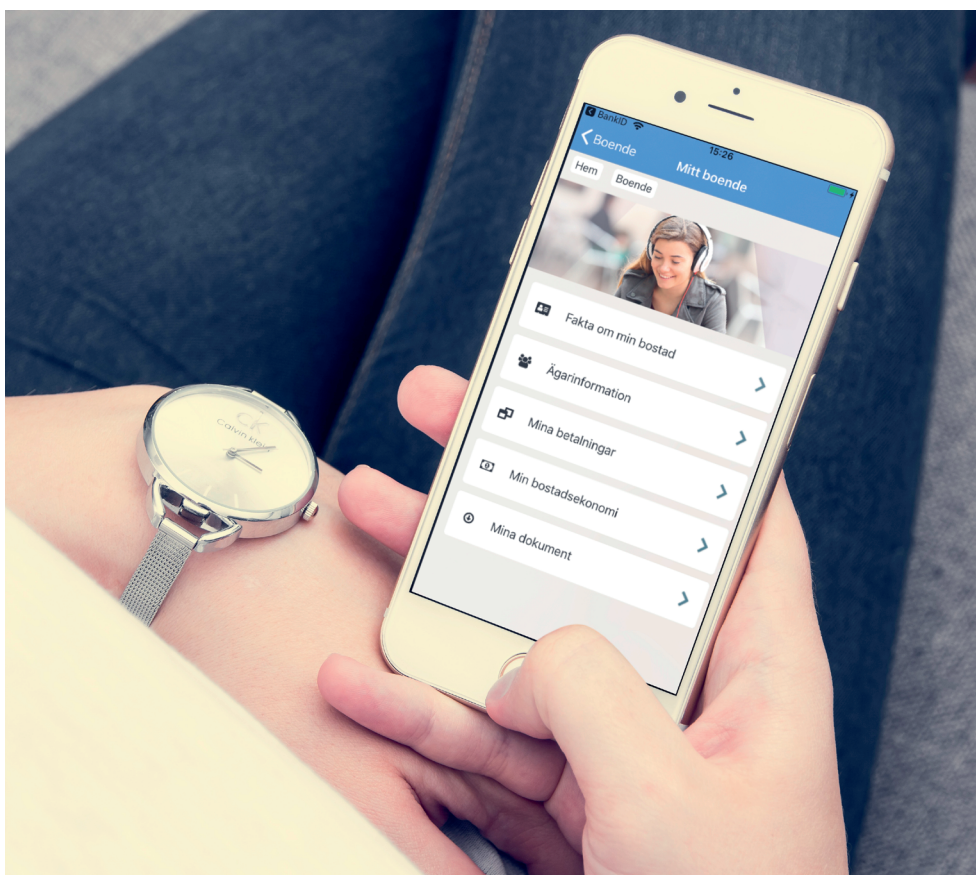




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Nacka.

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

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

Styrelsen

Catharina Dahlfors	Ordförande
Jennifer Bonde	Sekreterare
Cecilia Hall	Kassör
Per Leckström	Fastighetsansvarig
Hans Tove	Ledamot
Jesper Forsell	Suppleant
Fredrik Sand Sjöling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Hans Holmqvist
Odd Lindqvist
Nina Westerlind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-23 med anledning av ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-21 med anledning av ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 2:10	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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.

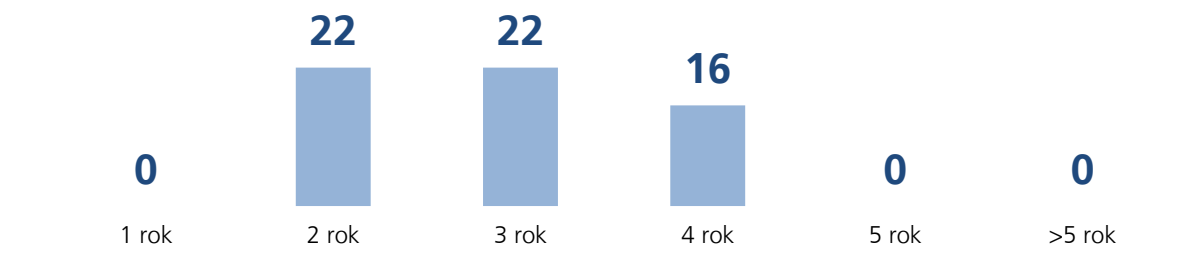
Värdeåret är 1989.

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
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	Obligatoriskt vart 10:onde år
Översyn av fläktar	2018	Kontinuerlig kontroll
Byte av en av fyra bergvärmepumpar	2018	Periodiskt underhåll
Genomgång av värmesystemet i lägenheterna	2018	Periodiskt underhåll
Översyn av vattenburen värme	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av ytterdörrar	2018	Kontinuerlig kontroll
Stamspoling av samtliga lägenheter	2016	Periodiskt underhåll
Ommålning av fasad	2015	Periodiskt underhåll
Byte av hängrännor och stuprör	2015	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
Uppgradering av energicentral	2012 - 2013	Automatisering av regler och styr
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Anslutit fiberkabel	2010 - 2011	Telias egendom
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	
Byte av armatur i tvättstugan	2020	
Underhållsåtgärder utvändigt trappor	2020	
Reparation av ventilation på Förskolan	2020	
Översyn av tak	2020	
Byte av ytterdörrar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

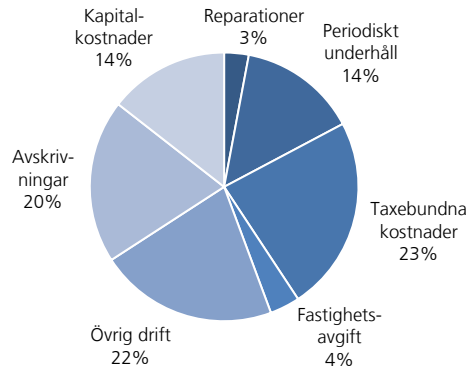
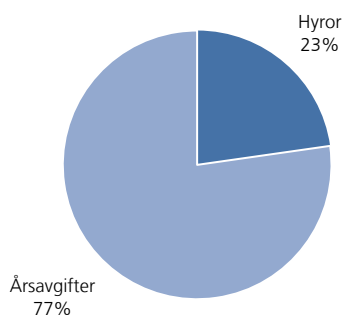
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Brandkontoret
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Habitek
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 927 795	1 925 332
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 014 919	3 979 433
Finansiella intäkter	38	1 244
Minskning kortfristiga fordringar	129 069	884 677
Ökning av kortfristiga skulder	0	325 363
	4 144 026	5 190 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 596 882	2 997 236
Finansiella kostnader	568 199	491 018
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	155 095	0
	4 020 176	4 188 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 051 644	2 927 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	123 850	1 002 463

*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 1 377 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

Föreningen har under året tillsammans med Samfälligheten gjort betydande renoveringar av garaget utvändigt och invändigt. I garaget har sprickor tätats samt vind-och väderskydd satts upp samt förbättrat vattenavrinningen. Vidare har vi ny armatur på hela Bergudden med energibesparande ledbelysning. Föreningen har under sommarperioden anlitat företaget Rena Ytor som tar hand om vårt grönområde. Rena Ytor kommer varannan vecka och klipper buskar och gräsytor samt rensar ogräs. Ny energideklaration är utförd och blev klar under tidig höst.

Styrelsen har under hösten omförhandlat lånen och konkurrensutsatt räntorna mot flertalet av dom andra större bankerna vilket resulterade att vi fick ner våra räntor hos nuvarande Handelsbanken till nästan hälften än tidigare. Vi har även upphandlat en ny fastighetsförsäkring och har bytt från Trygg-Hansa till Brandkontoret. Försäkringsvillkoren är detsamma som tidigare men vi har fått ner årspremien avsevärt.

Två extra stämmor har hållits under hösten med anledning av lagstadgade ändringar. Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket. Året avslutades med att ett nytt avtal förhandlats fram med Habitek gällande teknisk förvaltning på Bergudden Övre. Styrelsen har sagt upp avtalet med Förskolan för omförhandling av hyran. Anledningar är att nuvarande hyresavtal löpte ut. Året avslutades med gemensamt firande av Bergudden Övre 30-år med mingel på lokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	648	641	636	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 105	9 237	9 370	9 503
Elkostnad/m ² totalyta	87	82	69	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	76	77	116
Soliditet (%)	23	22	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	-287	878	429
Nettoomsättning (tkr)	4 015	4 029	4 016	4 070

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	3 956 844	260 187	0	3 696 657
S:a bundet eget kapital	10 585 844	260 187	0	10 325 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 743 245	-260 187	-286 753	4 290 185
Årets resultat	70 699	70 699	286 753	-286 753
S:a fritt eget kapital	3 813 944	-189 488	0	4 003 432
S:a eget kapital	14 399 788	70 699	0	14 329 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 699
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 003 432
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 187
summa balanserat resultat	3 813 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 813 944
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 014 919	4 028 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-49 356
Summa rörelseintäkter		4 014 919	3 979 433

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 240 215	-2 683 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 957	-246 335
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-67 812
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176
Summa rörelsekostnader		-3 376 059	-3 776 412

RÖRELSERESULTAT

638 860 **203 021**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	-568 199	-491 018
Summa finansiella poster	-568 161	-489 774

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

70 699 **-286 753**

ÅRETS RESULTAT

70 699 **-286 753**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 704 084	60 483 260
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 704 084	60 483 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 707 584	60 486 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	48
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 160 331	3 098 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	166 960	234 145
Summa kortfristiga fordringar		3 327 291	3 332 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 327 291	3 332 511
SUMMA TILLGÅNGAR		63 034 875	63 819 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 956 844	3 696 657
Summa bundet eget kapital		10 585 844	10 325 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 743 245	4 290 185
Årets resultat		70 699	-286 753
Summa fritt eget kapital		3 813 944	4 003 432
SUMMA EGET KAPITAL		14 399 788	14 329 089
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 129 823	0
Summa långfristiga skulder		31 129 823	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 888 005	48 717 828
Leverantörsskulder		42 043	179 992
Övriga skulder		0	31 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	575 216	561 270
Summa kortfristiga skulder		17 505 264	49 490 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 034 875	63 819 271

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	786 816	777 850
Hyror garage	117 610	117 550
Vattenintäkter	20 165	20 735
Elintäkter	17 692	40 016
Öresutjämning	136	138
	4 014 919	4 028 789

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	-51 371
Övriga intäkter	0	2 015
	0	-49 356

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 957	15 561
	Snöröjning/sandning	11 338	17 989
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 250	0
	Myndighetstillsyn	18 250	0
	Gemensamma utrymmen	6 695	2 743
	Gård	8 938	13 158
	Serviceavtal	57 752	55 655
	Förbrukningsmateriel	1 394	2 078
	Fordon	0	934
		145 574	108 117
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 600
	Förskola	2 146	3 169
	Tvättstuga	6 843	10 344
	Lås	0	1 099
	VVS	46 224	28 588
	Värmeanläggning/undercentral	20 489	5 121
	Ventilation	41 847	31 574
	Elinstallationer	0	13 071
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 369
		117 549	97 935
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	59 675
	Värmeanläggning	44 375	399 375
	Ventilation	0	678 841
	Mark/gård/utemiljö	60 000	0
	Garage/parkering	457 086	0
		561 461	1 137 891
	Taxebundna kostnader		
	El	564 524	533 090
	Vatten	232 978	232 977
	Sophämtning/renhållning	129 286	98 805
		926 788	864 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	173 394	173 405
	Samfällighetsavgift	168 819	160 780
	Bredband	6 720	6 720
		348 933	340 905
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 910	133 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 240 215	2 683 089

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	8 573	16 248
	Juridiska åtgärder	70 470	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 550
	Övriga förluster	22 000	30 000
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	20 125	15 022
	Fritids- och trivselkostnader	2 131	4 734
	Förvaltningsarvode	115 612	112 089
	Administration	5 191	25 247
	Korttidsinventarier	0	10 213
	Konsultarvode	23 646	8 834
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		290 957	246 335

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 600
	Löner	0	2 000
	Sociala kostnader	15 710	16 212
		65 710	67 812

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	779 176

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-7 415 425	-6 636 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 194 601	-7 415 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 704 084	60 483 260
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 832 000	49 629 000
	Taxeringsvärde mark	32 897 000	25 686 000
		86 729 000	75 315 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	70 000 000
	Lokaler	5 729 000	5 315 000
		86 729 000	75 315 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	6 938	0
	Osäkra kundfordringar	0	22 000
	Skattekonto	17 160	51 252
	Skattefordran	84 589	91 129
	Klientmedel hos SBC	3 051 644	2 927 795
	Fordringar	0	6 142
		3 160 331	3 098 318
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	129 103	173 394
	Vattenintäkter	20 165	20 735
	Elintäkter	17 692	40 016
		166 960	234 145
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 696 657	3 697 826
	Reservering enligt stadgar	260 187	225 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-227 114
	Vid årets slut	3 956 844	3 696 657

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	6 262 306	6 962 306	2022-12-01
Handelsbanken	0,700 %	8 425 000	8 425 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,790 %	9 197 416	9 197 416	2023-12-01
Handelsbanken	0,790 %	7 245 101	7 245 101	2023-12-01
Handelsbanken	1,250 %	3 533 475	3 533 475	2021-01-03
Handelsbanken	1,250 %	3 443 849	3 443 849	2021-01-03
Handelsbanken	1,250 %	5 910 681	5 910 681	2021-01-03
Handelsbanken	0,420 %	4 000 000	4 000 000	2020-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		48 017 828	48 717 828	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 888 005	-48 717 828	
		31 129 823	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 517 828 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	61 394 000	61 394 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

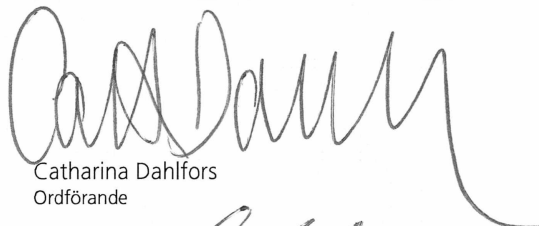
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	56 255	56 130
Avgifter och hyror	453 251	428 655
VVS	0	5 654
Värmeanläggning/undercentral	0	5 121
	575 216	561 270

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av ytterdörrar kommer påbörjas under våren. Styrelsen planerar även byte av en bergvärmepump under året. Projektgrupp är tillsatt för att se över möjlighet att installera laddningsstationer för el-bilar. Nytt avtal har tecknats med Habitek gällande fastighetsskötsel. Föreningen kommer att under 2020 se över sophantering/matavfall.

Styrelsens underskrifter

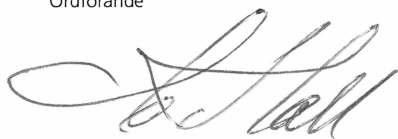
SALTSJÖBADEN den 20 / 4 2020



Catharina Dahlfors
Ordförande



Jennifer Bonde
Sekreterare



Cecilia Hall
Kassör



Per Leckström
Fastighetsansvarig



Hans Tove
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 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 23 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 072 000	3 072 500	3 072 000
Hyror lokaler	782 000	786 816	777 000
Hyror garage	117 000	117 610	115 000
Vattenintäkter	15 000	20 165	15 000
Elintäkter	51 000	17 692	50 000
Öresutjämning	0	136	0
	4 037 000	4 014 919	4 029 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-24 957	-12 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-11 338	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-16 250	-75 000
Myndighetstillsyn	0	-18 250	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-6 695	-1 000
Gård	-9 000	-8 938	-20 000
Serviceavtal	-120 000	-57 752	-57 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 394	-6 000
	-183 000	-145 574	-186 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-117 000	0	-900 000
Lokaler	0	0	-400 000
Förskola	0	-2 146	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-6 843	-5 000
Entré/trapphus	0	0	-100 000
VVS	-20 000	-46 224	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-240 000	-20 489	-70 000
Ventilation	0	-41 847	0
	-387 000	-117 549	-1 505 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-800 000	0	0
Värmeanläggning	0	-44 375	0
Tak	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-60 000	-100 000
Garage/parkering	0	-457 086	0
	-1 000 000	-561 461	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-555 000	-564 524	-465 000
Vatten	-233 000	-232 978	-233 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-129 286	-99 000
	-891 000	-926 788	-797 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-130 000	-173 394	-175 000
Självrisk	-40 000	0	-50 000
Samfällighetsavgift	-225 000	-168 819	-168 000
Bredband	-7 000	-6 720	-3 000
	-402 000	-348 933	-396 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 964	-139 910	-135 000
	-139 964	-139 910	-135 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-17 000	-8 573	-9 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-70 470	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Övriga förluster	0	-22 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-16 000	-20 125	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 131	-5 000
Förvaltningsarvode	-118 000	-115 612	-114 000
Administration	-3 000	-5 191	-15 000
Konsultarvode	0	-23 646	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 890	-6 000
	-192 000	-290 957	-166 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	0	0	-2 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 710	-16 000
	-66 000	-65 710	-68 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-613 000	-612 506	-613 000
Förbättringar	-167 000	-166 670	-167 000
	-780 000	-779 176	-780 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 040 964 -3 376 059 -4 133 000

RÖRELSERESULTAT

-3 964 638 860 -104 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-350 000	-568 199	-638 000
	-350 000	-568 161	-638 000

RESULTAT

-353 964 70 699 -742 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE