

Årsredovisning

2017

Brf Bergudden Nedre

Org nr 716425-8811

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-10.

Föreningens fastighet, Baggensudden 2:8, bebyggdes 1989 och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 42 st lägenheter i form av radhus.

Lägenhetsfördelning:

30	st 4 rum och kök à 118,6 kvm	
12	st 6 rum och kök à 127,6 kvm	Total bostadsyta: 5 089,2 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp 7 687 kr per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 145 295 (26 145 295) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Berguddens samfällighetsförening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-18 bestått av:

Ordinarie Fredrik Lundberg
 Stellan Jonsson
 Stefan Fredblad
 Cathrine Swenzén
 Per Ullmar

Suppleant Janet Alphonse

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler, Folkesson Råd och Revision

Suppleant Karin Hübinette, Folkesson Råd och Revision

Valberedning Ralph Philip
 Mattias Sand

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (12) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 3 620 kr.

Det har inte genomförts några reparationer enligt underhållsplan under året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (6) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 170101.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen har en egen hemsida med adress: www.berguddennedre.se

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 970	2 844	2 842	2 590
Resultat efter finansiella poster	127	-178	-3 619	-903
Soliditet (%)	0	0	1	8
Kassalikviditet (%)	304	175	124	298
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	636	436	236	1 536
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	552	536	536	486
Lån kronor per kvm yta	9 617	9 617	9 617	9 224

Föreningen har en ansamlad förlust som härrör sig från år 2006 då föreningen förtidsinlöste lån.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	5 773 000	436 092	-5 912 881	-178 346	117 865
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-178 346	178 346	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				127 188	
Belopp vid årets utgång	5 773 000	636 092	-6 291 227	127 188	245 053

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 291 227
årets vinst	127 188
	-6 164 039
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 164 039
	-6 164 039

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 970 312	2 843 952
Övriga rörelseintäkter		26 247	8 968
Summa rörelseintäkter		2 996 559	2 852 920
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-973 360	-904 999
Övriga externa kostnader	5	-221 992	-219 850
Personalkostnader	6	-79 228	-76 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 092	-520 092
Summa rörelsekostnader		-1 794 672	-1 721 568
Rörelseresultat		1 201 887	1 131 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 074 992	-1 309 898
Summa finansiella poster		-1 074 699	-1 309 698
Resultat efter finansiella poster		127 188	-178 346
Resultat före skatt		127 188	-178 346
Årets resultat		127 188	-178 346

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 047 980	48 568 072
Summa materiella anläggningstillgångar		48 047 980	48 568 072
Summa anläggningstillgångar		48 047 980	48 568 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	45
Övriga fordringar	8	1 073 125	526 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 063	81 835
Summa kortfristiga fordringar		1 159 188	608 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		539 656	539 383
Summa kassa och bank		539 656	539 383
Summa omsättningstillgångar		1 698 844	1 147 596
SUMMA TILLGÅNGAR		49 746 824	49 715 668

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 773 000

5 773 000

Yttre reparationsfond

636 092

436 092

Summa bundet eget kapital

6 409 092

6 209 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 291 227

-5 912 881

Årets resultat

127 188

-178 346

Summa fritt eget kapital

-6 164 039

-6 091 227

Summa eget kapital

245 053

117 865

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

48 943 530

48 943 530

Summa långfristiga skulder

48 943 530

48 943 530

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

78 010

64 446

Skatteskulder

29 297

23 814

Övriga skulder

0

21 346

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

450 934

544 667

Summa kortfristiga skulder

558 241

654 273

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 746 824

49 715 668

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omförel mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på förelingsstämman.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en rak 124-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	124 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	150 240	115 584
Årsavgifter bostäder	2 808 312	2 726 568
Inkasso/avhysning	180	180
Övriga ersättningar och intäkter	37 827	7 257
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 331
	2 996 559	2 852 920

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	3 620	2 756
	3 620	2 756

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Yttre skötsel	101 543	121 365
Fastighetsel	36 055	32 130
Vatten	163 783	164 133
Sophämtning	91 855	90 345
Fastighetsförsäkring	91 066	81 809
Självrisk/reparation försäkringsskador	64 388	2 961
Samfällighetsavgifter	98 196	98 196
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	322 854	311 304
	969 740	902 243

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	28 433	49 368
Revisionsarvode	25 813	17 750
Förvaltningsarvode	72 840	70 428
Övriga externa tjänster/kostnader	94 906	82 304
	221 992	219 850

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	38 200	35 500
Mötesarvoden	25 080	25 520
Lagstadgade sociala avgifter	15 948	15 607
	79 228	76 627

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 567 387	50 567 387
Mark	2 800 000	2 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 367 387	53 367 387
Ingående avskrivningar	-4 799 315	-4 279 223
Årets avskrivningar	-520 092	-520 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 319 407	-4 799 315
Utgående redovisat värde	48 047 980	48 568 072
Taxeringsvärden byggnader	30 318 000	30 318 000
Taxeringsvärden mark	52 920 000	52 920 000
	83 238 000	83 238 000

I november 2016 gjordes en värdering av en externt fastighetsbolag, Cushman & Wakefield, av föreningens fastigheter. Denna visar på ett marknadsvärde av föreningens fastigheter på 185 mkr. Det finns utifrån denna värdering ett dolt övervärde i fastigheterna på ca 136 mkr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	2 380	57
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 070 745	526 276
	1 073 125	526 333

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 765	27 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 298	54 298
	86 063	81 835

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank AB	1,00	2018-08-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank AB	1,98	2019-09-25	7 640 705	7 640 705
Swedbank AB	1,67	2022-05-11	7 640 705	7 640 705
Swedbank AB	1,67	2022-05-11	7 385 705	7 385 705
Swedbank AB	0,632	3-mån rörlig	8 038 723	8 038 723
Swedbank AB	1,80	2022-08-25	8 118 846	8 118 846
Swedbank AB	3,140	2019-09-25	8 118 846	8 118 846
			48 943 530	48 943 530

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 943 530 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 688 000	49 688 000
	49 688 000	49 688 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	32 300	0
Upplupna sociala avgifter	10 148	0
Upplupna räntekostnader	163 657	250 936
Förskottsbetalda hyror och avgifter	224 828	228 231
Beräknat arvode för revision	20 000	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 000
	450 933	544 667

Saltsjöbaden den 17/4-18


Stellan Jonsson


Cathrine Swenzen


Fredrik Lundberg


Stefan Fredblad


Per Ullmar

Min revisionsberättelse har lämnats 24/4-18


Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergudden Nedre
Org.nr. 716425-8811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergudden Nedre för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Nedre för år 2017 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.

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:

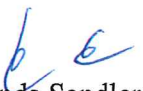
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grundar 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.

Uppsala den 24/4-18


Linda Sandler

Auktoriserad revisor