

Årsredovisning
för
Brf Bergudden Nedre

716425-8811

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2003-04-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Föreningen är andelsägare i Berguddens samfällighetsförening.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-13 bestått av:

Ordinarie Hjalmar Strömberg
Katarina Bonde
Torkel Segerstedt
Fredrik Lundberg
Anne-Liis Melin

Suppleant Margareta Sorte

Revisorer

Ordinarie Linda Sandler, Folkesson Råd och Revision

Suppleant Karin Hübinette, Folkesson Råd och Revision

Valberedning

Kristina Leth
Peter Svedberg

Sammankallande

Fastighetens tekniska status

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 39 647 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 227 468 kr. Ianspråktagande av yttre reparationsfonden har skett med 227 468 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målningsarbeten för 1,5 mkr kommer att ske under 2015 och dessa finansieras med nya banklån från Swedbank.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (8) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 64 (63) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10,2 % fr o m 150101.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 590	2 590	2 590	2 590
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-903	-354	-365	-874
Soliditet (%)	8	9	10	10
Kassalikviditet (%)	298	353	731	747
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 536	1 564	1 402	1 402
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	486	486	486	486
Lån kronor per kvm yta	9 224	9 224	9 224	9 224

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 490 981
årets förlust	-903 259
	-3 394 240

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 394 240
	-3 394 240

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 589 672	2 589 672
Övriga rörelseintäkter		11 125	20 770
Summa rörelseintäkter		2 600 797	2 610 442
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 100 915	-862 372
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-216 941	-258 209
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 092	-153 431
Summa rörelsekostnader		-1 837 949	-1 274 012
Rörelseresultat		762 848	1 336 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 666 144	-1 690 336
Summa finansiella poster		-1 666 107	-1 690 126
Resultat efter finansiella poster		-903 259	-353 696
Resultat före skatt		-903 259	-353 696
Årets resultat	6	-903 259	-353 696 

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 608 256	50 128 348
Summa materiella anläggningstillgångar		49 608 256	50 128 348
Summa anläggningstillgångar		49 608 256	50 128 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	310 286	263 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 501	73 144
Summa kortfristiga fordringar		388 787	336 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 493 126	1 942 854
Summa kassa och bank		1 493 126	1 942 854
Summa omsättningstillgångar		1 881 913	2 279 492
SUMMA TILLGÅNGAR		51 490 169	52 407 840



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		1 536 092	1 563 560
Summa bundet eget kapital		7 309 092	7 336 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 490 981	-2 164 753
Årets resultat	11	-903 259	-353 696
Summa fritt eget kapital		-3 394 240	-2 518 449
Summa eget kapital		3 914 852	4 818 111
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	46 943 530	46 943 530
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 387	76 695
Skatteskulder		24 617	24 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	550 783	544 610
Summa kortfristiga skulder		631 787	646 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 490 169	52 407 840
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		49 688 000	49 688 000
Summa ställda säkerheter		49 688 000	49 688 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring 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 föreningsstämman.

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 (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men 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. 

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 474 088	2 474 088
Övriga ersättningar och intäkter	1 343	3 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 782	17 170
	2 600 797	2 610 442

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	39 647	9 676
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	227 468	38 558
	267 115	48 234

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Yttre skötse	50 974	25 525
Fastighetsel	32 640	35 839
Vatten	141 289	101 990
Sophämtning	141 589	125 648
Fastighetsförsäkring	70 408	63 832
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	66 000
Samfällighetsavgifter	98 196	98 196
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	298 704	297 108
	833 800	814 138

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	56 844	105 091
Styrelsearvode	59 640	55 760
Revisionsarvode	14 875	14 000
Förvaltningsarvode	61 020	60 204
Övriga externa tjänster/kostnader	10 076	7 278
Lagstadgade sociala avgifter	14 486	15 876
	216 941	258 209

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-903 259	-353 696
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	520 092	153 431
Gjorda amorteringar	0	0
Årets reservering yttre reparationsfond	-200 000	-200 000
Årets ianspråktagande yttre reparationsfond	227 468	38 558
	-355 699	-361 707

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-3 239 039	-3 085 608
Årets avskrivningar	-520 092	-153 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 759 131	-3 239 039
Utgående redovisat värde	49 608 256	50 128 348
Taxeringsvärden byggnader	27 684 000	27 684 000
Taxeringsvärden mark	52 920 000	52 920 000
	80 604 000	80 604 000
Bokfört värde byggnader	46 808 256	47 328 348
Bokfört värde mark	2 800 000	2 800 000
	49 608 256	50 128 348

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	51	17
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	310 235	263 477
	310 286	263 494

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 203	22 002
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 298	51 142
	78 501	73 144

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 563 560	-2 164 754	-353 696
Årets ianspråktagande		-227 468	227 468	
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat:			-353 696	353 696
Årets resultat				-903 259
Belopp vid årets utgång	5 773 000	1 536 092	-2 490 982	-903 259

Årets reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 200 000/-227 468 kronor enligt styrelsebeslut. 

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-903 259	-353 696
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	520 092	153 431
Likviditet från resultatet	-383 167	-200 265
Förändring Kortfristiga fordringar exkl avr ISS (IB - UB)	-5 391	-38 239
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-14 414	355 532
Likviditet från rörelsekapitalet	-19 805	317 293
Akkumulerad likviditet från rörelsen	-402 972	117 028
Årets kassaflöde	-402 972	117 028
Likvida medel		
Kassa och bank	1 493 126	1 942 854
Avräkning ISS Facility Services AB	310 235	263 477
Likvida medel vid årets slut	1 803 361	2 206 331

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank AB	1,98	2019-11-25	7 640 705	7 640 705
Swedbank AB	3,87	2017-05-24	7 640 705	7 640 705
Swedbank AB	3,87	2017-05-24	7 385 705	7 385 705
Swedbank AB	3,53	2015-05-26	8 038 723	8 038 723
Swedbank AB	3,22	2017-08-25	8 118 846	8 118 846
Swedbank AB	3,14	2019-09-11	8 118 846	8 118 846
			46 943 530	46 943 530

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

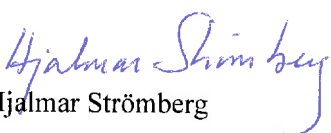
0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 943 530 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	28 280	27 320
Upplupna sociala avgifter	7 603	8 584
Upplupna räntekostnader	314 507	339 929
Förskottsbetalda hyror och avgifter	178 517	144 710
Upplupna elavgifter	8 000	7 909
Upplupna renhållningsavgifter	0	3 284
Beräknat arvode för revision	13 875	12 875
	550 782	544 611

Saltsjöbaden den 2015-03-30


Hjalmar Strömberg


Katarina Bonde


Torkel Segerstedt


Fredrik Lundberg


Anne-Liis Melin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27


Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergudden Nedre för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bergudden Nedre för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 2015-04-27



Linda Sandler
Auktoriserad revisor