



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Bergudden Övre

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Kulläng-Axelmann	Ledamot
Per Leckström	Ledamot
Stig Marve	Ledamot
Fredrik Sand Sjöling	Ledamot

Staffan Bellander	Suppleant
Jesper Forsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Cecilia Hall
Odd Lindqvist
Agneta Marve

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01 med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

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

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

Byggnadsår och ytor

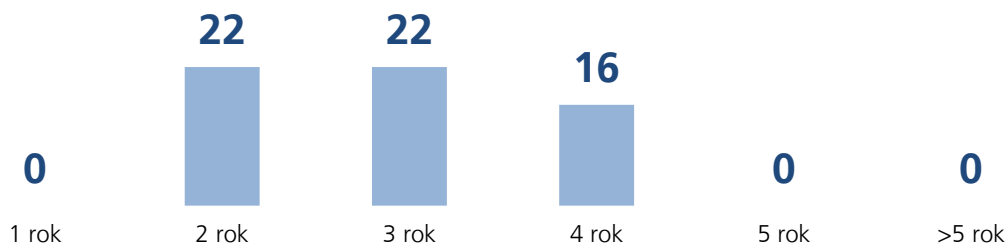
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 488 m², varav 5 274 m² utgör lägenhetsyta och 1 214 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	440 m ²	Förlängs med 3 år varje gång

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	I anslutning till tvättstugan
Gemensamhetslokal	I anslutning till tvättstugan
Övrigt	Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av en av fyra bergvärmepumpar	2018	Periodiskt underhåll
Genomgång av värmesystemet i lägenheterna	2018	Periodiskt underhåll
Översyn av fläktar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av ytterdörrar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av vattenburen värme	2018	Kontinuerlig kontroll
Stamspoling av samtliga lägenheter	2016	Periodiskt underhåll
Byte av hängrännor och stuprör	2015	Periodiskt underhåll
Ommålning av fasad	2015	Periodiskt underhåll
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Uppgradering av energicentral	2012 - 2013	Automatisering av regler och styr
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Ombyggnad av barnstugan	2010	
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	Kommentar
Översyn av tak	2018-2019	Kontinuerlig kontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

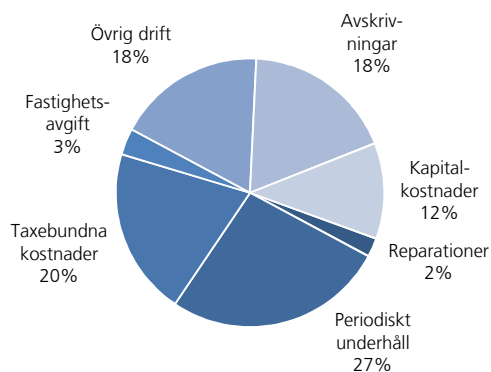
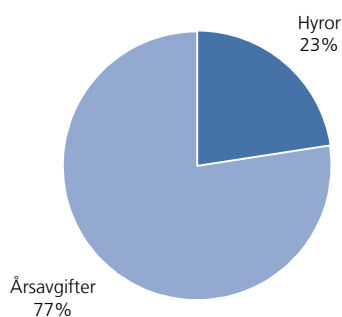
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Trygg-Hansa
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Bravida
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 925 332	1 669 107
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 979 433	4 016 196
Finansiella intäkter	1 244	48
Minskning kortfristiga fordringar	884 677	0
Ökning av kortfristiga skulder	325 363	0
	5 190 717	4 016 244
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 997 236	1 861 389
Finansiella kostnader	491 018	497 998
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 166
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	679 466
	4 188 254	3 760 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 927 795	1 925 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 002 463	256 225

*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 1 337 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 inventerat samtliga ytterdörrar för att inom en framtid byta ut de som har slagit sig eller läcker in kallluft. Föreningen har också gått igenom samtliga värmesystem i lägenheterna och åtgärdat de fel och brister som hittats, vilket medfört att inomhusklimatet har förbättrats.

Föreningen har förbättrat säkerheten för cykel och gångtrafikanter genom att förlänga staketet som vetter ner mot tågdepån. Ett nytt bokningssystem för tvättstugan, uthyrningsrummet, bastun och uteplatsen har installerats och den tidigare nyckelbaserade bokningstavlan har tagits bort. Vattenutkastaren vid lägenhet 105 har bytts ut för att förhindra frostsprängning.

Hemsidan har uppdaterats och byggts om, en anslagstavla för medlemmar och bokningssystemet har implementerats. Föreningen har också satt upp en brevlåda med egen postadress Berguddsvägen 1 b. Föreningens stadgar har uppdaterats under året. Medlemsinformation har skickats ut 25 gånger under året. Timer som begränsar tvättstugans användning har installerats.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	641	636	639	638
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 237	9 370	9 503	9 635
Elkostnad/m ² totalyta	82	69	68	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	77	116	180
Soliditet (%)	22	23	21	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-287	878	429	-3 907
Nettoomsättning (tkr)	4 029	4 016	4 070	4 034

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	3 696 657	225 945	-227 114	3 697 826
S:a bundet eget kapital	10 325 657	225 945	-227 114	10 326 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 290 185	-225 945	1 104 795	3 411 335
Årets resultat	-286 753	-286 753	-877 681	877 681
S:a fritt eget kapital	4 003 432	-512 698	227 114	4 289 016
S:a eget kapital	14 329 089	-286 753	0	14 615 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 753
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 516 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 945
summa balanserat resultat	4 003 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 003 432
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 028 789	4 016 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-49 356	0
Summa rörelseintäkter		3 979 433	4 016 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 683 089	-1 640 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 335	-155 429
Personalkostnader	Not 6	-67 812	-65 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176
Summa rörelsekostnader		-3 776 412	-2 640 565
RÖRELSERESULTAT		203 021	1 375 631
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 244	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 018	-497 998
Summa finansiella poster		-489 774	-497 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 753	877 681
ÅRETS RESULTAT		-286 753	877 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 483 260	61 262 436
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 483 260	61 262 436
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 486 760	61 265 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 098 318	2 124 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	234 145	1 086 908
Summa kortfristiga fordringar		3 332 511	3 211 032
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 693
Summa kassa och bank		0	3 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 332 511	3 214 725
SUMMA TILLGÅNGAR		63 819 271	64 480 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 696 657	3 697 826
Summa bundet eget kapital		10 325 657	10 326 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 290 185	3 411 335
Årets resultat		-286 753	877 681
Summa fritt eget kapital		4 003 432	4 289 016
SUMMA EGET KAPITAL		14 329 089	14 615 842
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	48 717 828	49 417 828
Leverantörsskulder		179 992	57 577
Övriga skulder		31 092	30 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	561 270	359 392
Summa kortfristiga skulder		49 490 182	49 864 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 819 271	64 480 661

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	777 850	772 158
Hyror garage	117 550	121 770
Vattenintäkter	20 735	15 469
Elintäkter	40 016	34 164
Öresutjämning	138	134
	4 028 789	4 016 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	-51 371	0
Övriga intäkter	2 015	0
	-49 356	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 561	21 113
	Snöröjning/sandning	17 989	2 813
	Gemensamma utrymmen	2 743	1 213
	Gård	13 158	3 403
	Serviceavtal	55 655	53 798
	Förbrukningsmateriel	2 078	2 731
	Fordon	934	1 406
		108 117	86 477
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 600	0
	Förskola	3 169	10 000
	Tvättstuga	10 344	5 530
	Lås	1 099	736
	VVS	28 588	20 489
	Värmeanläggning/undercentral	5 121	66 714
	Ventilation	31 574	0
	Elinstallationer	13 071	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 369	0
		97 935	103 469
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	0	19 538
	Entré/trapphus	59 675	0
	Värmeanläggning	399 375	0
	Ventilation	678 841	0
	Balkonger/altaner	0	150 000
	Mark/gård/utemiljö	0	57 576
		1 137 891	227 114
	Taxebundna kostnader		
	El	533 090	445 599
	Vatten	232 977	232 977
	Sophämtning/renhållning	98 805	94 358
		864 871	772 934
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	173 405	154 821
	Samfällighetsavgift	160 780	160 780
	Bredband	6 720	2 359
		340 905	317 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 370	132 050
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 683 089	1 640 004

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	16 248	8 053
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Övriga förluster	30 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningskostnader	15 022	437
	Fritids- och trivselkostnader	4 734	0
	Förvaltningsarvode	112 089	108 016
	Administration	25 247	15 839
	Korttidsinventarier	10 213	1 699
	Konsultarvode	8 834	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		246 335	155 429
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 600	50 000
	Löner	2 000	1 333
	Sociala kostnader	16 212	14 623
		67 812	65 956
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	779 176

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-6 636 249	-5 857 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 415 425	-6 636 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 483 260	61 262 436
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	30 000
	Osäkra kundfordringar	22 000	22 000
	Skattekonto	51 252	58 030
	Skattefordran	91 129	92 449
	Klientmedel hos SBC	2 927 795	1 921 639
	Fordringar	6 142	0
		3 098 318	2 124 118
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	173 394	173 405
	Försäkringsersättning	0	863 870
	Vattenintäkter	20 735	15 469
	Elintäkter	40 016	34 164
		234 145	1 086 908
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 697 826	3 471 881
	Reservering enligt stadgar	225 945	225 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-227 114	0
	Vid årets slut	3 696 657	3 697 826

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	6 962 306	7 662 306	2019-03-04
Handelsbanken	1,000 %	8 425 000	8 425 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,000 %	9 197 416	9 197 416	2019-03-04
Handelsbanken	1,000 %	7 245 101	7 245 101	2019-03-04
Handelsbanken	1,000 %	3 533 475	3 533 475	2019-01-03
Handelsbanken	1,000 %	3 443 849	3 443 849	2019-01-03
Handelsbanken	1,000 %	5 910 681	5 910 681	2019-01-03
Handelsbanken	1,000 %	4 000 000	4 000 000	2019-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		48 717 828	49 417 828	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 717 828	-49 417 828	
		0	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	61 394 000	61 394 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	56 130	58 818
Avgifter och hyror	428 655	234 864
VVS	5 654	0
Värmeanläggning/undercentral	5 121	0
	561 270	359 392

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översynen av ytterdörrar kommer att följas upp under året.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 13 / 5 2019



Catharina Dahlfors
Ledamot



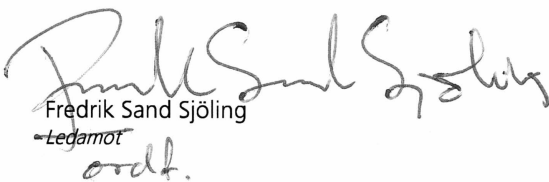
Linda Kulläng-Axelmann
Ledamot



Per Leckström
Ledamot

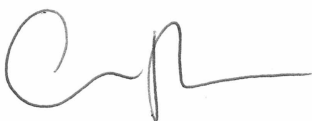


Stig Marve
Ledamot



Fredrik Sand Sjöling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29,5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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.

d

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

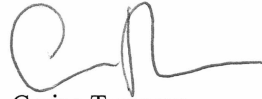
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 29 maj 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 072 000	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	777 000	777 850	774 798
Hyror garage	115 000	117 550	119 880
Vattenintäkter	15 000	20 735	15 000
Elintäkter	50 000	40 016	50 000
Öresutjämning	0	138	0
Försäkringsersättning	0	-51 371	0
Övriga intäkter	0	2 015	0
	4 029 000	3 979 433	4 032 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-15 561	-15 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-17 989	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-75 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 743	-2 000
Gård	-20 000	-13 158	-10 000
Serviceavtal	-57 000	-55 655	-55 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 078	-2 000
Fordon	0	-934	-3 000
	-186 000	-108 117	-102 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-900 000	-2 600	-150 000
Lokaler	-400 000	0	0
Förskola	-10 000	-3 169	0
Tvättstuga	-5 000	-10 344	0
Entré/trapphus	-100 000	0	0
Lås	0	-1 099	0
VVS	-20 000	-28 588	0
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-5 121	0
Ventilation	0	-31 574	0
Elinstallationer	0	-13 071	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 369	0
	-1 505 000	-97 935	-150 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-59 675	0
Värmeanläggning	0	-399 375	0
Ventilation	0	-678 841	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-100 000	-1 137 891	0
Taxebundna kostnader			
El	-465 000	-533 090	-456 000
Vatten	-233 000	-232 977	-233 000
Sophämtning/renhållning	-99 000	-98 805	-97 000
	-797 000	-864 871	-786 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-175 000	-173 405	-160 000
Självrisk	-50 000	0	-44 400
Samfällighetsavgift	-168 000	-160 780	-200 000
Bredband	-3 000	-6 720	-2 500
	-396 000	-340 905	-406 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-135 000	-133 370	-134 411
	-135 000	-133 370	-134 411

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-16 248	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	-2 000
Övriga förluster	0	-30 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 619	-15 500
Föreningskostnader	-1 000	-15 022	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 734	-5 000
Förvaltningsarvode	-114 000	-112 089	-111 600
Administration	-15 000	-25 247	-10 000
Korttidsinventarier	0	-10 213	0
Konsultarvode	0	-8 834	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	-5 700
	-166 000	-246 335	-165 800
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-2 000	-5 000
Styrelsearvode	-50 000	-49 600	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-16 212	-15 710
	-68 000	-67 812	-70 710
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-613 000	-612 506	-612 506
Förbättringar	-167 000	-166 670	-166 670
	-780 000	-779 176	-779 176
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 133 000	-3 776 412	-2 594 997
RÖRELSERESULTAT	-104 000	203 021	1 437 181
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 244	0
Låneräntor	-638 000	-491 018	-638 000
	-638 000	-489 774	-638 000
RESULTAT	-742 000	-286 753	799 181