

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 2016. 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 2016 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

Våra 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 våra 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 våra uttalanden. Risken 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, förfalskning, 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. Våra 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 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 2016 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 ersättningskyldighet 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 24/4-17



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 / Patent och Registreringsverket 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 7 412 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 Adeförsäkring. 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 2016-05-18 bestått av:

Ordinarie Stellan Jonsson
 Bo Ohlsson
 Fredrik Lundberg
 Anne-Liis Melin
 Cathrine Swenzén

Suppleant Hjalmar Strömberg

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler, Folkesson Råd och Revision

Suppleant Karin Hübinette, Folkesson Råd och Revision

Valberedning Hjalmar Strömberg
 Per Ullmar
 Ulf Swenzén
 Bertil Petersén

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (10) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

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 2 756 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kr. Ianspråktagande av yttre reparationsfonden har skett med 0 kr och avsättning till yttre reparationsfonden har skett med 200 000 kr.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 10,2 % fr o m 150101.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 844	2 842	2 590	2 590
Resultat efter finansiella poster	-178	-3 619	-903	-354
Soliditet (%)	0	1	8	9
Kassalikviditet (%)	175	124	298	353
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	436	236	1 536	1 564
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	536	536	486	486
Lån kronor per kvm yta	9 617	9 617	9 224	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	236 092	-2 094 241	-3 618 641	296 211
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-3 618 641	3 618 641	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-178 346	
Belopp vid årets utgång	5 773 000	436 092	-5 912 881	-178 346	117 865

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 912 881
årets förlust	-178 346
	-6 091 227

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 091 227
	-6 091 227

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 843 952	2 842 152
Övriga rörelseintäkter		8 968	22 459
Summa rörelseintäkter		2 852 920	2 864 611
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-904 999	-4 238 794
Övriga externa kostnader	5	-219 850	-235 776
Personalkostnader	6	-76 627	-70 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 092	-520 092
Summa rörelsekostnader		-1 721 568	-5 065 066
Rörelseresultat		1 131 352	-2 200 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309 898	-1 418 497
Summa finansiella poster		-1 309 698	-1 418 186
Resultat efter finansiella poster		-178 346	-3 618 641
Resultat före skatt		-178 346	-3 618 641
Årets resultat		-178 346	-3 618 641

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 568 072	49 088 164
Summa materiella anläggningstillgångar		48 568 072	49 088 164
Summa anläggningstillgångar		48 568 072	49 088 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		45	0
Övriga fordringar	8	526 333	708 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 835	75 833
Summa kortfristiga fordringar		608 213	784 811
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		539 383	3 212
Summa kassa och bank		539 383	3 212
Summa omsättningstillgångar		1 147 596	788 023
SUMMA TILLGÅNGAR		49 715 668	49 876 187

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		436 092	236 092
Summa bundet eget kapital		6 209 092	6 009 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 912 881	-2 094 240
Årets resultat		-178 346	-3 618 641
Summa fritt eget kapital		-6 091 227	-5 712 881
Summa eget kapital		117 865	296 211
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		64 446	145 905
Skatteskulder		23 814	25 061
Övriga skulder		21 346	13 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	544 667	452 273
Summa kortfristiga skulder		654 273	636 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 715 668	49 876 187

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 726 568	2 726 568
Inkasso/avhysning	180	1 980
Övriga ersättningar och intäkter	7 257	1 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 331	19 279
	2 852 920	2 864 611

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	2 756	203 535
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	3 239 449
	2 756	3 442 984

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Yttre skötse	121 365	60 650
Fastighetsel	32 130	21 909
Vatten	164 133	152 803
Sophämtning	90 345	71 360
Fastighetsförsäkring	81 809	80 913
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 961	0
Samfällighetsavgifter	98 196	98 196
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	311 304	305 004
Övriga taxebundna kostnader	0	4 975
	902 243	795 810

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	49 368	67 282
Revisionsarvode	17 750	18 375
Förvaltningsarvode	70 428	63 778
Övriga externa tjänster/kostnader	82 304	86 340
	219 850	235 775

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	35 500	29 720
Mötesarvoden	25 520	26 840
Lagstadgade sociala avgifter	15 607	13 845
	76 627	70 405

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-4 279 223	-3 759 131
Årets avskrivningar	-520 092	-520 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 799 315	-4 279 223
Utgående redovisat värde	48 568 072	49 088 164
Taxeringsvärden byggnader	30 318 000	30 318 000
Taxeringsvärden mark	52 920 000	52 920 000
	83 238 000	83 238 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	57	52
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	526 276	708 926
	526 333	708 978

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 537	26 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 298	49 098
	81 835	75 833

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank AB	0,78	2017-08-25	2 000 000	2 000 000
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	0,516	3-mån rörlig	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
			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

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 688 000	49 688 000
	49 688 000	49 688 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	250 936	252 756
Förskottsbetalda hyror och avgifter	228 231	183 017
Beräknat arvode för revision	18 500	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 000	0
	544 667	452 273

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

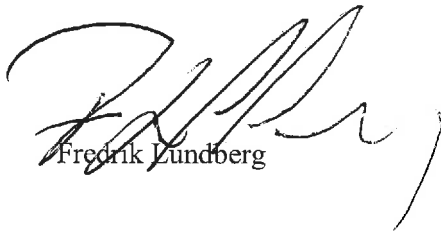
Saltsjöbaden den 7 April 2017



Stellan Jonsson



Cathrine Swenzen

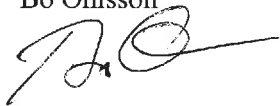


Fredrik Lundberg



Anne-Liis Melin

Bo Ohlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 24/4-2017



Linda Sandler
Auktoriserad revisor