Årsredovisning

för

Brf Bergudden Nedre

716425-8811

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 takbelopp7 262 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 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Hjalmar Strömberg	
	Katarina Bonde	
	Fredrik Lundberg	
	Anne-Liis Melin	
	Cathrine Swenzén	
Suppleant	Margareta Sorte	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler, Folkesson Råd och Revision	
Suppleant	Karin Hübinette, Folkesson Råd och Revision	
Valberedning		
	Kristina Leth	Sammankallande
	Peter Svedberg	

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 10 (11) 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 203 535 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 239 449 kr. Ianspråktagande av yttre reparationsfonden har skett med 1 500 000 kr. Fasadrenovering, målning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 6 (5) st överlåtelser ägt rum.
Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar.

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 (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning (tkr)	2 842	2 590	2 590	2 590
Resultat efter finansiella poster	-3 619	-903	-354	-365
Soliditet (%)	1	8	9	10
Kassalikviditet (%)	124	298	353	731
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	236	1 536	1 564	1 402
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	536	486	486	486
Lån kronor per kvm yta	9 617	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	-2 094 240
årets förlust	-3 618 641
	-5 712 881
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 712 881
	-5 712 881

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

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 842 152	2 589 672
Övriga rörelseintäkter		22 459	11 125
Summa rörelseintäkter		**2 864 611**	**2 600 797**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 238 794	-1 100 915
Övriga externa kostnader	5	-235 776	-142 815
Personalkostnader	6	-70 405	-74 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 092	-520 092
Summa rörelsekostnader		**-5 065 066**	**-1 837 949**
Rörelseresultat		**-2 200 455**	**762 848**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 497	-1 666 144
Summa finansiella poster		**-1 418 186**	**-1 666 107**
Resultat efter finansiella poster		**-3 618 641**	**-903 259**
Resultat före skatt		**-3 618 641**	**-903 259**
Årets resultat		**-3 618 641**	**-903 259**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 088 164	49 608 256
Summa materiella anläggningstillgångar		**49 088 164**	**49 608 256**
Summa anläggningstillgångar		**49 088 164**	**49 608 256**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	708 978	310 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 833	78 501
Summa kortfristiga fordringar		**784 811**	**388 787**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 212	1 493 126
Summa kassa och bank		**3 212**	**1 493 126**
Summa omsättningstillgångar		**788 023**	**1 881 913**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 876 187**	**51 490 169**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 773 000	5 773 000
Yttre reparationsfond		236 092	1 536 092
Summa bundet eget kapital		**6 009 092**	**7 309 092**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 094 240	-2 490 981
Årets resultat		-3 618 641	-903 259
Summa fritt eget kapital		**-5 712 881**	**-3 394 240**
Summa eget kapital		**296 211**	**3 914 852**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	48 943 530	46 943 530
Summa långfristiga skulder		**48 943 530**	**46 943 530**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 905	56 387
Skatteskulder		25 061	24 617
Övriga skulder		13 207	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	452 273	550 783
Summa kortfristiga skulder		**636 446**	**631 787**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 876 187**	**51 490 169**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
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 är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *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, 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

	2015	2014
Hyresintäkter garage och p-platser	115 584	115 584
Årsavgifter bostäder	2 726 568	2 474 088
Inkasso/avhysning	1 980	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 200	1 343
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 279	9 782
	2 864 611	**2 600 797**

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	203 535	39 647
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 239 449	227 468
	3 442 984	**267 115**

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Yttre skötse	60 650	50 974
Fastighetsel	21 909	32 640
Vatten	152 803	141 289
Sophämtning	71 360	141 589
Fastighetsförsäkring	80 913	70 408
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	0
Samfällighetsavgifter	98 196	98 196
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	305 004	298 704
Övriga taxebundna kostnader	4 975	0
	795 810	**833 800**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	67 282	56 844
Revisionsarvode	18 375	14 875
Förvaltningsarvode	63 778	61 020
Övriga externa tjänster/kostnader	86 340	10 076
	235 775	**142 815**

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	29 720	59 640
Mötesarvoden	26 840	0
Lagstadgade sociala avgifter	13 845	14 486
	70 405	**74 126**

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-3 759 131	-3 239 039
Årets avskrivningar	-520 092	-520 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 279 223**	**-3 759 131**
Utgående redovisat värde	**49 088 164**	**49 608 256**
Taxeringsvärden byggnader	30 318 000	27 684 000
Taxeringsvärden mark	52 920 000	52 920 000
	83 238 000	**80 604 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	52	51
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	708 926	310 235
	708 978	**310 286**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 735	24 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 098	54 298
	75 833	**78 501**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 536 092	-2 490 982	-903 259
Avsättning yttre fond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande yttre fond		-1 500 000	1 500 000	
Disposition av föregående års resultat:			-903 259	903 259
Årets resultat				-3 618 641
Belopp vid årets utgång	**5 773 000**	**236 092**	**-2 094 241**	**-3 618 641**

Årets reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 200 000/-1 500 000 kronor enligt styrelsebeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank AB	0,76	2016-08-25	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	0,768	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	**46 943 530**
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	28 280
Upplupna sociala avgifter	0	7 603
Upplupna räntekostnader	252 756	314 507
Förskottsbetalda hyror och avgifter	183 017	178 517
Upplupna elavgifter	0	8 000
Upplupna renhållningsavgifter	0	0
Beräknat arvode för revision	16 500	13 875
	452 273	**550 782**

Saltsjöbaden den 2016-04-27

Hjalmar Strömberg

Katarina Bonde

Cathrine Swenzen

Fredrik Lundberg

Anne-Liis Melin

Min revisionsberättelse har lämnats . 2016-05-10

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 2015.

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 2015 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.

FOLKESSON

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 2015.

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 2016-05-10

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

FOLKESSON