



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergudden Övre



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2020-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bergudden. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsanläggningar, gatubelysning, snöröjning, gemensamma markytor, VA-ledningar för delar av Bergudden Övre samt anslutna radhusfastigheter.

.

Styrelsen

Jennifer Bonde	Ledamot
Catharina Dahlfors	Ledamot
Cecilia Hall	Ledamot
Per Leckström	Ledamot
Hans Tove	Ledamot

Jesper Forsell	Suppleant
Fredrik Sand Sjöling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Catharina Dahlfors, Per Leckström och Hans Tove.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Hans Holmqvist

Odd Lindqvist

Nina Westerlind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
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.

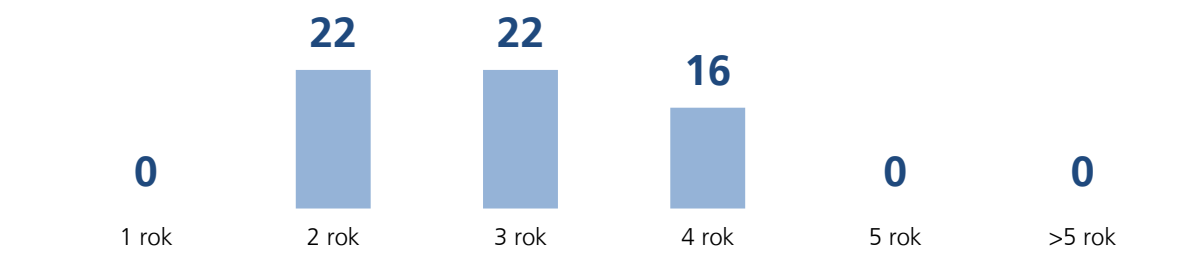
Värdeåret är 1989.

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
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar	2020	
Översyn av tak	2020	
Byte av armatur i tvättstugan	2020	
Reparation av ventilation på Förskolan	2020	
Energideklaration	2019	Obligatoriskt vart 10:onde år
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
Ommålning av fasad	2015	Periodiskt underhåll
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av hängrännor och stuprör	2015	Periodiskt underhåll
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	
Uppgradering av värmecentralen	2021	
Stamspoling av samtliga lägenheter	2021	
Underhållsåtgärder utvändigt trappor	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

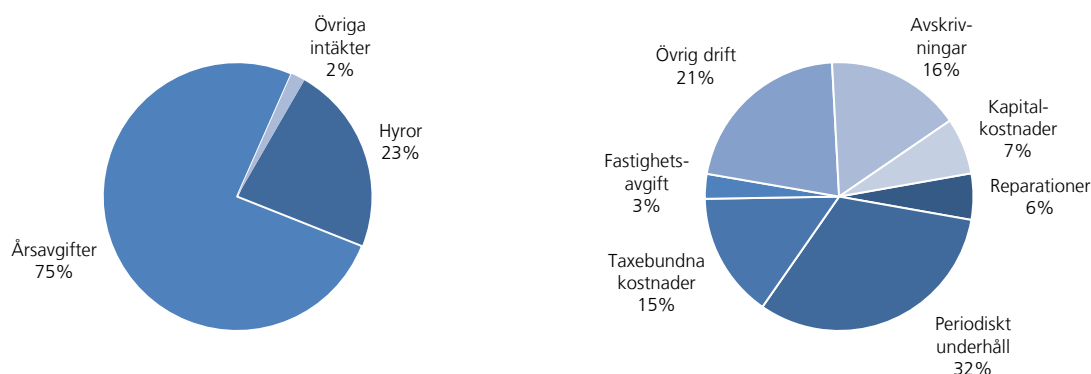
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Brandkontoret
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Habitek
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vatten och avlopp	Nacka Kommun
Sophämtning	Suez
Pappersinsamling	Sita
Service Värmecentral och fläktrum	Bravida/Habitek
Service tvättstuga	Podab
Förskola	Nacka Kommun
Teknisk förvaltning	Habitek

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 051 644	2 927 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 063 040	4 014 919
Finansiella intäkter	40	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	129 069
Ökning av kortfristiga skulder	263 556	0
	4 326 636	4 144 026
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 673 185	2 596 882
Finansiella kostnader	321 471	568 199
Ökning av kortfristiga fordringar	5 908	0
Minskning av långfristiga skulder	525 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	155 095
	4 525 564	4 020 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 852 716	3 051 644
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-198 928	123 850

*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 1 429 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 bytt armatur i tvättstugan till miljövänlig ledbelysning med rörelsesensorer. Brandvarnare och brandsläckare har även satts upp i bastun samt tvättstugan. Vi har gått över till matavfallssortering som finns i alla soprum. Alla medlemmar i föreningen har fått nya ytterdörrar samt att vi har påbörjat arbetet med renovering av samtliga trappor. Takreparationer (läckage, avrinning) och inspektion av vindsutrymmen utfördes under september månad. Underhållsplanen fortsätter att följas upp och vi har genomfört det som ska göras. OVK på förskolan slutfördes och godkändes av Nacka Kommun. Avtalet med förskolan har förlängts 1 år och är fortfarande uppe för omförhandling av hyra. Förskolan samt nedre längan har fått ny miljövänlig belysning. Vi har bytt ut vattenavstängningarna på fasaden mot frostskyddad. På grund av rådande omständigheter med Coronapandemin har möjligheten till sociala sammankomster ej kunnat genomföras i större utsträckning men trots detta så fick vi till två städdagar samt en grillkväll som genomfördes med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	651	648	641	636
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 005	9 105	9 237	9 370
Elkostnad/m ² totalyta	58	87	82	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	36	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	88	76	77
Soliditet (%)	22	23	22	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-711	71	-287	878
Nettoomsättning (tkr)	4 036	4 015	4 029	4 016

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	4 217 031	260 187	0	3 956 844
S:a bundet eget kapital	10 846 031	260 187	0	10 585 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 553 757	-260 187	70 699	3 743 245
Årets resultat	-710 752	-710 752	-70 699	70 699
S:a fritt eget kapital	2 843 005	-970 939	0	3 813 944
S:a eget kapital	13 689 036	-710 752	0	14 399 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-710 752
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 813 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 187
summa balanserat resultat	2 843 005

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

710 752
3 553 757

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 035 620	4 014 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 420	0
Summa rörelseintäkter		4 063 040	4 014 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 253 898	-2 240 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 867	-290 957
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176
Summa rörelsekostnader		-4 452 361	-3 376 059
RÖRELSERESULTAT		-389 321	638 860
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 471	-568 199
Summa finansiella poster		-321 431	-568 161
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-710 752	70 699
ÅRETS RESULTAT		-710 752	70 699

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	58 924 907	59 704 084
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 924 907	59 704 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 928 407	59 707 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 958 858	3 160 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 413	166 960
Summa kortfristiga fordringar		3 134 271	3 327 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 134 271	3 327 291
SUMMA TILLGÅNGAR		62 062 679	63 034 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 217 031	3 956 844
Summa bundet eget kapital		10 846 031	10 585 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 553 757	3 743 245
Årets resultat		-710 752	70 699
Summa fritt eget kapital		2 843 005	3 813 944
SUMMA EGET KAPITAL		13 689 036	14 399 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 129 823	31 129 823
Summa långfristiga skulder		31 129 823	31 129 823
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 363 005	16 888 005
Leverantörsskulder		446 406	42 043
Övriga skulder		134	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	434 275	575 216
Summa kortfristiga skulder		17 243 820	17 505 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 062 679	63 034 875

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	790 111	786 816
Hyror garage	131 400	117 610
Vattenintäkter	25 129	20 165
Elintäkter	16 343	17 692
Öresutjämning	137	136
	4 035 620	4 014 919

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	21 420	0
Övriga intäkter	6 000	0
	27 420	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 420	24 957
	Snöröjning/sandning	0	11 338
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 250
	Myndighetstillsyn	0	18 250
	Gemensamma utrymmen	1 693	6 695
	Gård	2 595	8 938
	Serviceavtal	59 283	57 752
	Förbrukningsmateriel	5 922	1 394
		221 413	145 574
	Reparationer		
	Förskola	2 590	2 146
	Tvättstuga	23 340	6 843
	VVS	63 940	46 224
	Värmeanläggning/undercentral	15 349	20 489
	Ventilation	61 072	41 847
	Elinstallationer	32 712	0
	Mark/gård/utemiljö	519	0
	Vattenskada	65 227	0
		264 749	117 549
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	300 000	0
	Gemensamma utrymmen	36 419	0
	Entré/trapphus	1 094 180	0
	Värmeanläggning	0	44 375
	Tak	94 316	0
	Mark/gård/utemiljö	0	60 000
	Garage/parkering	0	457 086
		1 524 915	561 461
	Taxebundna kostnader		
	El	373 195	564 524
	Vatten	199 621	232 978
	Sophämtning/renhållning	144 989	129 286
		717 805	926 788
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 103	173 394
	Samfällighetsavgift	245 701	168 819
	Bredband	7 182	6 720
		381 986	348 933
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	143 030	139 910
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 253 898	2 240 215

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	21 439	8 573
	Juridiska åtgärder	22 344	70 470
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Övriga förluster	0	22 000
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	1 871	20 125
	Styrelseomkostnader	6 320	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 131
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	117 396	115 612
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	0
	Administration	2 216	5 191
	Korttidsinventarier	12 335	0
	Konsultarvode	78 216	23 646
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		287 867	290 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	50 000
	Sociala kostnader	31 420	15 710
		131 420	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		779 176	779 176

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-8 194 601	-7 415 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 973 777	-8 194 601
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 924 907	59 704 084
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 832 000	53 832 000
	Taxeringsvärde mark	32 897 000	32 897 000
		86 729 000	86 729 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
	Lokaler	5 729 000	5 729 000
		86 729 000	86 729 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	0	6 938
	Skattekonto	17 173	17 160
	Skattefordran	81 469	84 589
	Klientmedel hos SBC	2 852 716	3 051 644
	Fordringar	7 500	0
		2 958 858	3 160 331
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	133 401	129 103
	Vattenintäkter	25 669	20 165
	Elintäkter	16 343	17 692
		175 413	166 960
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 956 844	3 696 657
	Reservering enligt stadgar	260 187	260 187
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 217 031	3 956 844

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,400 %	5 385 681	5 910 681	2021-01-04
Handelsbanken	0,400 %	3 533 475	3 533 475	2021-01-04
Handelsbanken	0,700 %	6 262 306	6 262 306	2022-12-01
Handelsbanken	0,790 %	7 245 101	7 245 101	2023-12-01
Handelsbanken	0,790 %	9 197 416	9 197 416	2023-12-01
Handelsbanken	0,700 %	8 425 000	8 425 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,400 %	3 443 849	3 443 849	2021-01-04
Handelsbanken	0,300 %	4 000 000	4 000 000	2021-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		47 492 828	48 017 828	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 363 005	-16 888 005	
		31 129 823	31 129 823	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 492 828 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	61 394 000	61 394 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	100 000	50 000
Sociala avgifter	31 420	15 710
Ränta	31 030	56 255
Avgifter och hyror	271 825	453 251
	434 275	575 216

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av renovering av trappor. Utvärdering av värmecentral och dess framtida behov. Påbörja planering för översyn av värmeväxlare i lägenheterna.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

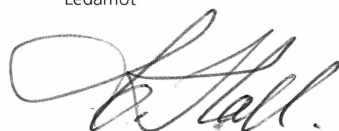
SALTSJÖBADEN den 7 / 4 2021



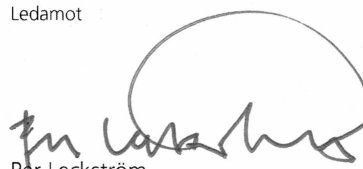
Jennifer Bonde
Ledamot



Catharina Dahlfors
Ledamot



Cecilia Hall
Ledamot

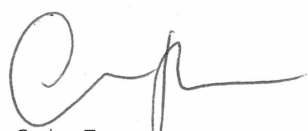


Per Leckström
Ledamot



Hans Tove
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

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

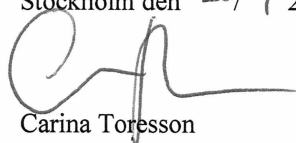
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 23/4 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	3 072 000	3 072 500	3 072 000
Hyror lokaler	790 000	790 111	782 000
Hyror garage	131 000	131 400	117 000
Vattenintäkter	15 000	25 129	15 000
Elintäkter	20 000	16 343	51 000
Öresutjämning	0	137	0
Fakturerade kostnader	0	21 420	0
Övriga intäkter	0	6 000	0
	4 028 000	4 063 040	4 037 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-93 500	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-40 000	0	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-58 420	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-63 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 693	-2 000
Gård	-5 000	-2 595	-9 000
Serviceavtal	-61 000	-59 283	-120 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 922	-2 000
Brandskydd	-5 000	0	0
	-267 000	-221 413	-183 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	0	-117 000
Förskola	0	-2 590	0
Tvättstuga	-90 000	-23 340	-10 000
VVS	-50 000	-63 940	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 349	-240 000
Ventilation	0	-61 072	0
Elinstallationer	0	-32 712	0
Mark/gård/utemiljö	0	-519	0
Vattenskada	-50 000	-65 227	0
	-190 000	-264 749	-387 000

Periodiskt underhåll

Förskola	0	-300 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-36 419	0
Entré/trapphus	-500 000	-1 094 180	-800 000
Värmeanläggning	-500 000	0	0
Tak	0	-94 316	-200 000
	-1 000 000	-1 524 915	-1 000 000

Taxebundna kostnader

El	-488 000	-373 195	-555 000
Vatten	-233 000	-199 621	-233 000
Sophämtning/renhållning	-135 000	-144 989	-103 000
	-856 000	-717 805	-891 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-140 000	-129 103	-130 000
Självrisk	0	0	-40 000
Samfällighetsavgift	-245 000	-245 701	-225 000
Bredband	-7 000	-7 182	-7 000
	-392 000	-381 986	-402 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-140 000	-143 030	-139 964
	-140 000	-143 030	-139 964
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-20 000	-21 439	-17 000
Juridiska åtgärder	0	-22 344	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-21 000	-1 871	-16 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 320	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-5 000
Studieverksamhet	0	-2 488	0
Förvaltningsarvode	-122 000	-117 396	-118 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 163	0
Administration	-4 000	-2 216	-3 000
Korttidsinventarier	0	-12 335	0
Konsultarvode	-60 000	-78 216	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	-259 000	-287 867	-192 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 420	-16 000
	-132 000	-131 420	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-613 000	-612 506	-613 000
Förbättringar	-167 000	-166 670	-167 000
	-780 000	-779 176	-780 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 016 000	-4 452 361	-4 040 964
RÖRELSERESULTAT	12 000	-389 321	-3 964
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-300 000	-321 471	-350 000
	-300 000	-321 431	-350 000
RESULTAT	-288 000	-710 752	-353 964

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se