



Årsredovisning
från
HSB:s brf Bergåsen i Nacka
för
räkensårsåret
2016-07-01 – 2017-06-30

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålles i Skafferiet, Ryssviksvägen 2, 131 36 Nacka
onsdagen den 6 december 2017 kl 19.00

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.
Vid stämman serveras kaffe/te med lussebulle och pepparkaka.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden
16. Andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Val av revisorer
20. Val av ledamöter i valberedningen
21. Val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
22. Motioner
 - Ove Lundgren – Skyddsrummen
 - Ove Lundgren – Studie- och fritidsverksamhet
23. Avslutning

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

Möteshandlingar kommer att delas ut senast två veckor före stämman.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Efter stämman kommer det ges tid för en frågestund.

Nacka 2017-11-14

Styrelsen

Årsredovisning för
HSB:s brf Bergåsen i Nacka
714000-0139

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

L L

§ 1.7.
M
S
NST

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s brf Bergåsen i Nacka, 714000-0139, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om ca 11 300 kvm. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler om ca 2000 kvm, 18 kontorslokaler om ca 3 400 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 178 medlemmar. Under året har 19 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Kjell Zander t.o.m 2016-12-05 därefter Peter Johansson
Vice ordförande	Roland Hagman t.o.m 2016-12-05 därefter Kjell Zander
Ledamot	Roland Hagman
Ledamot	Per Lindström
Ledamot	Karolina Linder t.o.m 2017-05-30 då hon flyttat och utträtt ur styrelsen.
Ledamot	Lena Sjömo Thor
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:

Hillevi Alex
Lennart Nilsson
Magnus Nord
John-Erik Swartz

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Hagman och Per Lindström som ordinarie samt Lennart Nilsson och Magnus Nord som suppleanter. Dessutom behövs en ny ledamot i stället för Karolina Linder, som flyttat och avträtt ur styrelsen efter halva mandatperioden.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Kjell Zander, Roland Hagman och Per Lindström två i förening.

Revisorer

LL Revisorer har varit KPMG, Klas van Lienden, och Berit Furugren, båda valda av stämman.

Handwritten signatures and initials, including "J. L. A." and "ST".

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Birgitta Samuelsson, och Melanie Strömberg.

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av John-Erik Swartz vid distriktsstämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-30.

Extra föreningsstämma hölls 2016-11-08. På stämman behandlades frågan om stadgeändringar.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen egen fast anställd personal.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen.

Ersättning till styrelsen är arvode, vars totala storlek bestäms av föreningsstämman och fördelas internt inom styrelsen.

Enligt föreningsstämmans 2016 beslut § 13 gäller att Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-06-30	2016-06-30	2015-06-30	2014-06-30	Belopp i kkr 2013-06-30
Nettoomsättning	14 556	14 891	14 248	13 163	14 380
Balansomslutning	102 851	102 938	101 912	103 623	106 745
Eget kapital	44 240	44 725	44 273	44 295	44 180
Soliditet %	43,0	43,4	43,4	42,7	41,4
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	532	529	532	532	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 693	4 693	4 693	4 792	4 792
Värmekostnad / kvm totalyta	91	80	76	74	81
Räntekostnad / kvm totalyta	23	39	69	104	117

LL Definitioner: se not 22

3 1.7
M
LST 6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontorslokalerna

Wakers redovisningsbyrås gamla kontor har varit outhyrt från och med den 1 november 2016. Nytt kontrakt har skrivits med Lanlink AB som tillträdde lokalen den 1 juni 2017. Lanlink säljer produkter och lösningar för digitala TV-sändningar.

Alla övriga kontorsytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror. Detta har även gällt butiksytor.

Föreningen har 2017 bytt fastighetsmäklare för uthyrning av kommersiella lokaler. Ny fastighetsmäklare är Lars Westin, Skandiamäklarna kommersiella fastigheter.

Energiförsörjning

Fjärrvärmekostnaden ökade på grund av det ett år gamla fjärrvärmeavtalet med Fortum som innebär att vi får stegvis ökade kostnader för att om fyra år nå Fortums normalprislista.

Den långsiktiga underhållsplanen

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för drygt 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Under året har en ordentlig genomgång med handlingsplan utarbetats för VA-stammar på plan 1 till 3. Akuta arbeten har gjorts under året i garage och f.d. pannrummet. Arbeta med de övriga stammarna har planerats in i två olika etapper efter skick på rören.

I entréerna har mattorna bytts ut samt hissdörrarna på plan 1 till 3 har målats om.

Idrotts- & Trädgårdsanläggningar

Idrotts- & Trädgårdsanläggningar kommer att fortsatt sköta gården. Den treåriga upprustningsplanen avslutas 2018 med etapp 3.

Styrsystem för Bergåsens Dataundercentraler, DUC:ar

Nordomatic har bytt de 10 apparatskåpen för vårt styrsystem för Dataundercentralerna, DUC:ar. Budgeten hölls och med en del tilläggsarbeten slutade kostnaden på 1 494 000 kr inkl. moms.

Takfläktar till bostadshusen

De fyra fläktar i höghusen byttes under maj till juni. Den 22 juni kunde en helikopter ses lyfta upp de nya fläktarna på höghustaken. Slutkostnaden blev 480 000 kr inkl. moms.

Balkongrenovering

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Etapp 1 inleddes med balkongerna på östra sidan av Gamla Värmdövägen 12. En del problem med sand uppmärksammades under denna etapp. Vid etapp 2 på den västra sidan av Gamla Värmdövägen 12 ändrades arbetssättet för att få bukt med sanden och där har inte samma problem uppstått. Erfarenheterna från etapp 1 har också gjort att styrelsen har ändrat tidplanen för de återstående etapperna. Endast två hushörn kommer renoveras vid varje etapp. Under vår och höst 2018 kommer balkongerna till Gamla Värmdövägen 6 renoveras. Under 2019 är

L L

3
25.7.
80

det Gamla Värmdövägen 4 tur. Projektet avslutas 2020 med Gamla Värmdövägen 2. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 4 år i 8 etapper. Etapp 1 blev lite dyrare med en slutkostnad på 819 000 kr inkl. moms. Detta överskred den budgeterade kostnaden med 60 600 kr inkl. moms. Orsakerna till detta är att byggnadställningskostnaderna blev högre på grund av tillkommande kostnad för två materialhissar samt längre hyrtid. Sanden gjorde också att moment tillkommit på grund av ökat städningsbehov.

Nya stadgar

Föreningens nya stadgar utformade efter HSB:s mönsterstadgar antogs på två efter varandra följande föreningsstämmor. Först vid den extra föreningsstämman den 2016-11-08 och sedan på den ordinarie föreningsstämman den 2016-11-30. Därefter godkände HSB Stockholm och HSB Riksförbund stadgarna. Efter att stadgarna sedan registrerades hos Bolagsverket den 2017-02-17 så är de nya stadgarna i kraft.

Byte av datakommunikationsoperatör

OpenNet Stockholm som har administrerat föreningens bredbandsnät meddelade i slutet av maj att de skulle stänga ned den plattform som underhåller vårt bredband. För att ha kvar vårt bredbandsnät krävdes åtgärder. Efter förhandlingar valde styrelsen att teckna ett nytt avtal med Zitius. De började som vår datakommunikationsoperatör den 30 september 2017. De har bytt ut utrustningen för bredbandsnätet med nya modernare switchar. De har bytt ut kopparledningarna till Terrassenlägenheterna till modernare fiberoptiska kablar. Slutligen har de bytt ut alla bredbandskonvertrar (CPE) i alla lägenheter och lokaler. Bytet av utrustning och konvertrar innebär en prestandahöjning avseende de hastigheter och tjänster som kan beställas. Med Zitius har även alla tjänsteleverantörer kunnat behållas. För de flesta har utbytet gått smärtfritt men tyvärr har det blivit problem för ett fåtal. De allra flesta av dessa har haft Bredbandsbolaget som tjänsteleverantör. Detta arbete har skett kostnadsfritt för föreningen. Det är 54% som utnyttjar vårt bredbandsnät.

Föreningens framtid

Vår förening är sedan c:a 10 år en äkta bostadsrättsförening, tack vare att vi då konverterade ett antal kontor till bostäder. Därmed fick vi en bostadsandel klart överstigande Skatteverkets gräns på 60 %.

Emellertid visade våra beräkningar i våras att vår bostadsandel hade blivit lägre efter att de nya bostäderna tillkommit, då endast 61,73 % och sakta sjunkande. Den främsta anledningen till detta var att Skatteverket infört en ny regel att bostadsintäkterna beräkningsmässigt skulle reduceras med 10 %.

Detta gjorde att styrelsen började undersöka om ytterligare bostäder kunde tillskapas, t ex med nybyggnation mot kyrkans mark.

I april kom emellertid ett domstolsutslag som fastställde att den 10-procentiga reduktionen inte skulle förekomma. I och med detta ökade vår bostadsandel till c:a 64 %, varefter den vid halvårsskiftet 2008 kommer att öka ytterligare till c:a 65 %.

Styrelsen har därmed gjort bedömningen att vi har en tillfredsställande marginal för att förbli en äkta bostadsrättsförening utan att behöva ge oss in på några nya bostadsprojekt.

Ekonomiförvaltning

Ekonomiförvaltningen sköts alltiämt av Wakers Consulting AB. Eftersom det geografiska avståndet mellan Wakers och Bergåsen är större än förut har en del ändringar skett i det löpande arbetet. Bland annat sker fakturahanteringen digitalt med större ansvar hos Bergåsen med att scanna in och kontera leverantörsfakturorna. I dag har föreningen ett register över lägenheter och lokaler. Wakers har haft ett eget register. För att underlätta kommer ett enda register att finnas i framtiden så att inte båda systemen behöver uppdateras hela tiden. Det gör också att föreningen själva kommer att kunna skriva och dela ut månadsavierna.

L

M
257
h, 7
X. 80

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning minskade med 335 tkr främst på grund av en vakant lokal.

Ökningen av driftskostnader förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskötsel (markarbeten) och reparationer och underhåll samt övrig drift (självrisk vid skador och kostnader för relationsritningar).

Bergåsens räntekostnader sjönk med 267 tkr.

Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 0,77 %.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 325 153	36 352 792	-13 404 729	451 291
Omföring av föreg års resultat			451 291	-451 291
Årets resultat				-484 797
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	-12 953 438	-484 797

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-12 953 438
årets resultat	-484 797
Totalt	-13 438 235
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringvärdet 213 600 000	640 800
balanseras i ny räkning	-14 079 035
Summa	-13 438 235

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

LL

3 Li
71
LST
L
87

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Nettoomsättning	3,4	14 555 847	14 890 660
		14 555 847	14 890 660
Rörelsens kostnader			
Drift	5,6	-8 259 944	-7 208 895
Planerat underhåll	7	-1 138 127	-1 422 512
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-663 524	-657 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,12	-4 529 719	-4 473 796
Övriga rörelsekostnader		-39 607	-
Rörelseresultat		-75 074	1 128 277
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42	118
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-409 765	-677 104
Resultat efter finansiella poster		-484 797	451 291
Resultat före skatt		-484 797	451 291
Årets resultat		-484 797	451 291

J h
 M
 L < LST
 J

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	93 265 996	91 580 530
Inventarier	11	-	-
Byggnadsinventarier	12	90 906	181 812
Pågående nyanläggningar	13	1 278 897	3 989 359
		<u>94 635 799</u>	<u>95 751 701</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94 636 299</u>	<u>95 752 201</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 346	153 962
Övriga fordringar		1 464	219 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	345 303	321 649
		<u>355 113</u>	<u>694 783</u>
Kassa och bank		<u>7 859 280</u>	<u>6 491 057</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 214 393</u>	<u>7 185 840</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 850 692</u>	<u>102 938 041</u>

L

LST
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970
1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926
1925
1924
1923
1922
1921
1920
1919
1918
1917
1916
1915
1914
1913
1912
1911
1910
1909
1908
1907
1906
1905
1904
1903
1902
1901
1900
1899
1898
1897
1896
1895
1894
1893
1892
1891
1890
1889
1888
1887
1886
1885
1884
1883
1882
1881
1880
1879
1878
1877
1876
1875
1874
1873
1872
1871
1870
1869
1868
1867
1866
1865
1864
1863
1862
1861
1860
1859
1858
1857
1856
1855
1854
1853
1852
1851
1850
1849
1848
1847
1846
1845
1844
1843
1842
1841
1840
1839
1838
1837
1836
1835
1834
1833
1832
1831
1830
1829
1828
1827
1826
1825
1824
1823
1822
1821
1820
1819
1818
1817
1816
1815
1814
1813
1812
1811
1810
1809
1808
1807
1806
1805
1804
1803
1802
1801
1800
1799
1798
1797
1796
1795
1794
1793
1792
1791
1790
1789
1788
1787
1786
1785
1784
1783
1782
1781
1780
1779
1778
1777
1776
1775
1774
1773
1772
1771
1770
1769
1768
1767
1766
1765
1764
1763
1762
1761
1760
1759
1758
1757
1756
1755
1754
1753
1752
1751
1750
1749
1748
1747
1746
1745
1744
1743
1742
1741
1740
1739
1738
1737
1736
1735
1734
1733
1732
1731
1730
1729
1728
1727
1726
1725
1724
1723
1722
1721
1720
1719
1718
1717
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
1709
1708
1707
1706
1705
1704
1703
1702
1701
1700
1699
1698
1697
1696
1695
1694
1693
1692
1691
1690
1689
1688
1687
1686
1685
1684
1683
1682
1681
1680
1679
1678
1677
1676
1675
1674
1673
1672
1671
1670
1669
1668
1667
1666
1665
1664
1663
1662
1661
1660
1659
1658
1657
1656
1655
1654
1653
1652
1651
1650
1649
1648
1647
1646
1645
1644
1643
1642
1641
1640
1639
1638
1637
1636
1635
1634
1633
1632
1631
1630
1629
1628
1627
1626
1625
1624
1623
1622
1621
1620
1619
1618
1617
1616
1615
1614
1613
1612
1611
1610
1609
1608
1607
1606
1605
1604
1603
1602
1601
1600
1599
1598
1597
1596
1595
1594
1593
1592
1591
1590
1589
1588
1587
1586
1585
1584
1583
1582
1581
1580
1579
1578
1577
1576
1575
1574
1573
1572
1571
1570
1569
1568
1567
1566
1565
1564
1563
1562
1561
1560
1559
1558
1557
1556
1555
1554
1553
1552
1551
1550
1549
1548
1547
1546
1545
1544
1543
1542
1541
1540
1539
1538
1537
1536
1535
1534
1533
1532
1531
1530
1529
1528
1527
1526
1525
1524
1523
1522
1521
1520
1519
1518
1517
1516
1515
1514
1513
1512
1511
1510
1509
1508
1507
1506
1505
1504
1503
1502
1501
1500
1499
1498
1497
1496
1495
1494
1493
1492
1491
1490
1489
1488
1487
1486
1485
1484
1483
1482
1481
1480
1479
1478
1477
1476
1475
1474
1473
1472
1471
1470
1469
1468
1467
1466
1465
1464
1463
1462
1461
1460
1459
1458
1457
1456
1455
1454
1453
1452
1451
1450
1449
1448
1447
1446
1445
1444
1443
1442
1441
1440
1439
1438
1437
1436
1435
1434
1433
1432
1431
1430
1429
1428
1427
1426
1425
1424
1423
1422
1421
1420
1419
1418
1417
1416
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
1405
1404
1403
1402
1401
1400
1399
1398
1397
1396
1395
1394
1393
1392
1391
1390
1389
1388
1387
1386
1385
1384
1383
1382
1381
1380
1379
1378
1377
1376
1375
1374
1373
1372
1371
1370
1369
1368
1367
1366
1365
1364
1363
1362
1361
1360
1359
1358
1357
1356
1355
1354
1353
1352
1351
1350
1349
1348
1347
1346
1345
1344
1343
1342
1341
1340
1339
1338
1337
1336
1335
1334
1333
1332
1331
1330
1329
1328
1327
1326
1325
1324
1323
1322
1321
1320
1319
1318
1317
1316
1315
1314
1313
1312
1311
1310
1309
1308
1307
1306
1305
1304
1303
1302
1301
1300
1299
1298
1297
1296
1295
1294
1293
1292
1291
1290
1289
1288
1287
1286
1285
1284
1283
1282
1281
1280
1279
1278
1277
1276
1275
1274
1273
1272
1271
1270
1269
1268
1267
1266
1265
1264
1263
1262
1261
1260
1259
1258
1257
1256
1255
1254
1253
1252
1251
1250
1249
1248
1247
1246
1245
1244
1243
1242
1241
1240
1239
1238
1237
1236
1235
1234
1233
1232
1231
1230
1229
1228
1227
1226
1225
1224
1223
1222
1221
1220
1219
1218
1217
1216
1215
1214
1213
1212
1211
1210
1209
1208
1207
1206
1205
1204
1203
1202
1201
1200
1199
1198
1197
1196
1195
1194
1193
1192
1191
1190
1189
1188
1187
1186
1185
1184
1183
1182
1181
1180
1179
1178
1177
1176
1175
1174
1173
1172
1171
1170
1169
1168
1167
1166
1165
1164
1163
1162
1161
1160
1159
1158
1157
1156
1155
1154
1153
1152
1151
1150
1149
1148
1147
1146
1145
1144
1143
1142
1141
1140
1139
1138
1137
1136
1135
1134
1133
1132
1131
1130
1129
1128
1127
1126
1125
1124
1123
1122
1121
1120
1119
1118
1117
1116
1115
1114
1113
1112
1111
1110
1109
1108
1107
1106
1105
1104
1103
1102
1101
1100
1099
1098
1097
1096
1095
1094
1093
1092
1091
1090
1089
1088
1087
1086
1085
1084
1083
1082
1081
1080
1079
1078
1077
1076
1075
1074
1073
1072
1071
1070
1069
1068
1067
1066
1065
1064
1063
1062
1061
1060
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
		<u>57 677 945</u>	<u>57 677 945</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 953 438	-13 404 729
Årets resultat		-484 797	451 291
		<u>-13 438 235</u>	<u>-12 953 438</u>
Summa eget kapital		<u>44 239 710</u>	<u>44 724 507</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	52 974 750	52 974 750
		<u>52 974 750</u>	<u>52 974 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 353 662	1 447 056
Skatteskulder		81 078	65 930
Övriga kortfristiga skulder	17	433 763	364 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 767 729	3 361 300
		<u>5 636 232</u>	<u>5 238 784</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 850 692</u>	<u>102 938 041</u>

L

3
L
KST
M
g
L

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-484 797	451 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 569 326	4 473 796
		<u>4 084 529</u>	<u>4 925 087</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 084 529	4 925 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		339 670	-309 463
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		397 448	574 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 821 647	5 190 471
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 453 424	-4 868 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 453 424	-4 868 177
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		1 368 223	322 294
Likvida medel vid årets början		6 491 057	6 168 763
Likvida medel vid årets slut		7 859 280	6 491 057

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m: se not 21.

3 227
LST
H
L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100
Inventarier	5
Byggnadsinventarier	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktslängden.

L

3
2
LST

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar föreligger.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Årsavgifter bostäder	6 003 888	5 974 147
Garageavgifter boende	1 035 300	1 026 600
Hyra lokaler (inkl förråd, mobilmast)	4 298 690	4 569 483
Hyror butiker	2 544 434	2 454 027
Hyror garageplatser (andra än boende)	347 400	356 348
Fakturerad anpassning lokal	309 306	325 783
Övriga intäkter	16 829	184 272
Summa	14 555 847	14 890 660

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	5 861 321	7 189 626
Mellan ett och fem år	4 815 227	9 019 575
Senare än fem år	-	215 172
	10 676 548	16 424 373

L

Handwritten signature and initials, including "LST".

Not 5 Arvode och övrig ersättning

Arvoden

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Arvoden styrelsemedlemmar	161 351	153 135
Arvoden föreningsvalda revisorer	18 456	18 456
Sociala kostnader	41 635	39 348
Övrigt	200	450
	221 642	211 389

Övrig ersättning

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Administrativ förvaltning (bostäder)	342 749	365 620
Kommersiell förvaltning (lokaler)	169 622	207 253
Balkonger	33 613	26 298
VVS/VA	29 364	23 185
Gården	9 224	76 073
Garage	12 436	2 976
Energi	13 714	18 995
Relationsritningar	9 052	11 812
Badrum	-	992
Stadgar	5 909	26 595
Bredband	13 039	14 697
Övrig teknisk förvaltning	63 274	89 730
	701 996	864 226

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 468 970 (447 511) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 124 491 (228 259) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 108 535 (177 974) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Lena Sjömo Thor har erhållit ersättning med kr 0 (10 482) för arbete med administrativ förvaltning.

LL Ovanstående ersättningar ingår i not 6, 10, 13 och 18.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "L. 7", "L. 51", and a signature.

Not 6 Drift

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	221 642	211 389
Arvode till auktoriserad revisor	80 103	97 158
Fastighetsskötsel	1 106 907	893 333
Reparationer och underhåll	1 269 804	1 141 525
El	503 041	469 755
Fjärrvärme	1 587 722	1 404 296
Vatten	546 876	567 687
Sophämtning	287 717	205 405
Fastighetsförsäkring	341 610	284 868
Bredband och Kabel-TV	78 783	80 319
Administrativ förvaltning	858 469	848 870
Teknisk förvaltning	85 246	139 303
Redovisningstjänster	281 020	344 202
Övrig drift	1 011 004	520 785
Summa	8 259 944	7 208 895

Not 7 Planerat underhåll

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Underhåll bostäder	48 877	18 895
Underhåll lokaler	66 276	80 550
Underhåll gemensamma utrymmen	170 157	296 068
Underhåll ventilation	35 136	148 489
Underhåll V/A	215 669	541 031
Underhåll garageport	114 162	12 313
Underhåll övrigt	86 578	111 431
Underhåll hus utvändigt	-	131 442
Underhåll relationsritningar	401 272	82 293
Summa	1 138 127	1 422 512

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Ränteintäkter, övriga	42	118
Summa	42	118

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	409 633	677 095
Räntekostnader, övriga	132	9
Summa	409 765	677 104

L

3 LST
L. 8g

Not 10 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	142 244 771	141 283 660
-Avyttringar och utrangeringar	-237 640	-
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, butiker	-	961 111
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	6 163 886	-
Vid årets slut	148 171 017	142 244 771
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-50 664 241	-46 281 352
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	198 033	-
-Årets avskrivning	-4 438 813	-4 382 889
Vid årets slut	-54 905 021	-50 664 241
Redovisat värde vid årets slut	93 265 996	91 580 530

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde byggnader	134 200 000	134 200 000
Taxeringsvärde mark	79 400 000	79 400 000
	213 600 000	213 600 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 11 Inventarier

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	670 397	670 397
Vid årets slut	670 397	670 397
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-670 397	-670 397
Vid årets slut	-670 397	-670 397
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Byggnadsinventarier

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 405 524	10 405 524
	10 405 524	10 405 524
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 223 712	-10 132 805
-Årets avskrivning	-90 906	-90 907
	-10 314 618	-10 223 712
Redovisat värde vid årets slut	90 906	181 812

L

Ph
MST
Li

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	3 989 359	82 293
Årets investering övrigt	3 453 424	3 907 066
Årets investering butiker	-	961 111
Omklassificeringar till ombyggnad	-6 163 886	-961 111
Redovisat värde vid årets slut	1 278 897	3 989 359

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden andelar HSB Stockholm:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsförsäkring	184 871	161 200
Medlemsavgifter	21 030	9 825
Fastighetsservice	58 758	44 571
Bevakningskostnader	12 069	7 206
Upplupen hyresintäkt	50 455	80 727
Upplupen intäkt	18 120	18 120
	345 303	321 649

Not 16 Långfristiga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Nordea Hypotek 38363 (0,8%) bunden ränta t.o.m.2018-01-17	8 974 750	8 974 750
Nordea Hypotek 54384 (0,7%) bunden ränta t.o.m.2019-01-16	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek 54392 (0,7%) bunden ränta t.o.m.2019-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 54473 (0,75%) bunden ränta t.o.m.2019-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 74165 (0,9%) bunden ränta t.o.m. 2018-01-17	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 74173 (0,57%) bunden ränta t.o.m. 2018-01-17	10 000 000	10 000 000
	52 974 750	52 974 750

Samtliga lån är amorteringsfria och bedöms förfalla senare än fem år då avsikten är att de ska förlängas automatiskt.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

L

Handwritten signatures and initials, including "L. 25" and "37".

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Depositioner	388 164	350 664
Källskatt	2 375	4 768
Lagstadgade sociala avgifter	1 295	3 801
Moms att betala	41 929	-
Övriga skulder	-	5 265
	433 763	364 498

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna utgiftsräntor	52 255	42 671
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 010 254	2 095 631
Arvoden inkl sociala kostnader	108 514	105 812
Reparation	17 073	13 118
Underhåll	108 930	75 166
Driftskostnader	86 879	86 708
Administrativ förvaltning	78 791	104 630
Teknisk förvaltning	45 453	59 549
Pågående byggnadsarbeten butiker	572 409	572 409
Pågående byggnadsarbeten övrigt	492 650	50 534
Övrigt	194 521	155 072
	3 767 729	3 361 300

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
Summa ställda säkerheter	59 315 000	59 315 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-06-30	2016-06-30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 529 719	4 473 796
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	39 607	-
	4 569 326	4 473 796

L

J k.7
M
L51

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 23 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Charlotte Alvarson, Wakers Consulting AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Underskrifter

Nacka den 16 november 2017



Roland Hagman



Stefan Johansson



Per Lindström



Peter Johansson



Lena Sjömo Thor



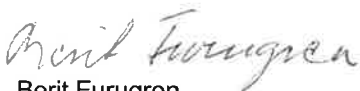
Kjell Zander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 november 2017



Klas van Lienden

Auktoriserad revisor



Berit Furugren

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka, org. nr 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

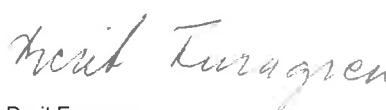
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 november 2017

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Berit Furugren
Förtroendevald revisor

Övrig ersättning till styrelseledamöter 2016-2017

Dessa ersättningar avser:	Ividi Peter Johansson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Lena Sjömo Thor	Summa
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	448,99	686,93	523,62	0,00	
Antal timmar (Föregående år inom parentes)	1044,50 (985,5)	158,00 (266,50)	237,75 (460,25)	0,00 (30,50)	1 440,25 (1 742,75)
Administrativ förvaltning (bostäder)	297 102 kr (293 534)	37 793 kr (72 086)	7 854 kr (0)	0 kr (0)	342 749 kr (365 620)
Kommersiell förvaltning (lokaler)	148 201 kr (138 645)	11 603 kr (28 560)	9 818 kr (40 048)	0 kr (0)	169 622 kr (207 253)
Garage inkl lås + ext	0 kr (0)	0 kr (0)	12 436 kr (2 976)	0 kr (0)	12 436 kr (2 976)
VVS/VA	4 646 kr (0)	8 748 kr (0)	15 970 kr (23 185)	0 kr (0)	29 364 kr (23 185)
Gården / LAWAB	0 kr (0)	6 999 kr (22 015)	2 225 kr (54 058)	0 kr (0)	9 224 kr (76 073)
Balkonger	7 406 kr (0)	10 498 kr (8 072)	15 709 kr (18 226)	0 kr (0)	33 613 kr (26 298)
Badrum	0 kr (0)	0 kr (0)	0 kr (992)	0 kr (0)	0 kr (992)
Energi	2 091 kr (0)	6 649 kr (9 448)	4 974 kr (9 547)	0 kr (0)	13 714 kr (18 995)
Rel.ritningar + UH-plan	2 323 kr (0)	3 849 kr (7 349)	2 880 kr (4 464)	0 kr (0)	9 052 kr (11 812)
Stadgar	1 626 kr (0)	2 450 kr (11 898)	1 833 kr (4 216)	0 kr (10 482)	5 909 kr (26 595)
Bredband	5 575 kr (0)	1 050 kr (0)	6 414 kr (0)	0 kr (0)	13 039 kr (0)
Övrig teknisk förvaltning	0 kr (15 332)	18 896 kr (18 547)	44 377 kr (70 548)	0 kr (0)	63 273 kr (104 427)
Summa	468 970 kr (447 511)	108 535 kr (177 974)	124 491 kr (228 259)	0 kr (10 482)	701 996 kr (864 225)

Motion till Brf Bergåsens stämma dec. 2017

SKYDDSLOKALERNAS TILLSTÅND

Vi lever i oroliga tider och med diverse galningar som ledare på olika håll i världen kan det värsta hända. Och det kan tyvärr hända snabbt. Inom Bergåsen finns två skyddsrum, men jag förmodar att de i stor utsträckning används för annat ändamål.

Styrelsen uppmanas ge en aktuell bild av skyddsrummens kondition och vilka åtgärder som behövs för att de ska fungera fullt ut som adekvata skyddslokaler med den standard man kan kräva idag. Det kan också vara bra att ge en aktuell information lokalernas belägenhet och vilka boende som ska utnyttja respektive vid krisläge.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

I föreningens nya stadgar § 2 står bland annat att föreningen har till ändamål "att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen, samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet."

Skrivningen är lite kryptisk så det vore värdefullt om styrelsen kan utveckla vilken typ av studie- eller fritidsverksamhet som åsyftas, var den i så fall är tänkt att ske och vilken serviceverksamhet som kan avses.

Vänligen

Ove Lundgren

Styrelsens kommentarer till inlämnade motioner 2017.

a) Motion från Ove Lundgren, skyddsrummen.

Skyddsrummen besiktigas regelbundet av MSB, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Skyddsrummen finns på GVv 12 plan 2 och 3 och GVv 2 plan -1. Den senaste besiktningen skedde 2014 av GVv 12. Det gavs då besked om att skyddsrummet i GVv 2 besiktas efter MSB:s prioriteringslista. Efter varje besiktning åtgärdas eventuella brister som sedan MSB ombesiktas. Information om vem som ska vara i de olika skyddsrummen kan inte föreningen påverka. Skyddsrummet på GVv 2 ska rymma 396 personer och GVv 12 ska rymma 380 personer. Skyddsrummen ska kunna tas i bruk inom 48 timmar vid krisläge. För mer info se www.msb.se

b) Motion från Ove Lundgren, studie/fritidsverksamhet.

Stadgeskrivningen är efter HSB:s normalstadgar och ska ingå i stadgarna för en HSB-förening. Den "kryptiska" skrivningen är avsedd för att kunna inrymma de tolkningar som kan finnas hos HSB-medlemmarna i de olika föreningarna. Styrelsen uppfattar det hela så att de medlemmar som så önskar kan lämna förslag till styrelsen för önskad studie/fritidsverksamhet.

Styrelsen anser härmed att motionerna är besvarade.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlem en röst.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

