

# Årsredovisning

för

## BRF BERGHÄLLEN 15

769612-1743

Räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar, noter påskriften	7-11 11

Styrelsen för BRF BERGHÄLLEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

### *Allmänt om verksamheten*

#### *Köp av fastigheten*

Bostadsrättsföreningen bildades år 2004 och köpte fastigheten Berghällen 15 i Sundbyberg, av dåvarande fastighetsägaren Alecta pensionsförsäkring den 16 juni 2008.

#### *Löner och arvoden*

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Till styrelsen har utbetalats 44000 kr exklusive sociala avgifter, enligt beslut på föregående årsstämma.

#### *Möten*

Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året. Styrelsen kommunicerar också kontinuerligt via e-post och telefonsamtal. Informationsflödet till föreningens medlemmar sker genom återkommande nyhetsbrev som skickas via e-post. Föreningen har också ett facebook-konto.

#### *Gemensamma aktiviteter*

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren. Gemensam fika i samband med tändning av julgranen ordnades av styrelsen för alla boende.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 januari 2015 och sedan påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

<b>Ordförande</b>	Lars Lögdqvist, 6C
<b>Kassör</b>	Anette Angermund, 6A
<b>Sekreterare</b>	Gunnar Byggdal, 6C
<b>Ledamöter</b>	Peter Hurtig, 4A Malin Jilkén, 6C
<b>Valberedning</b>	Richard Eriksson, 6C Annika Hage-Nederström

Efter flytt och avhopp i styrelsen av ordförande och en ledamot, genomfördes en extra stämma den 9 maj 2015 och styrelsen har sedan påföljande nya konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

### *Ny Styrelse*

<b>Ordförande</b>	Richard Örnesved Eriksson, 6C
<b>Kassör</b>	Anette Angermund, 6A
<b>Sekreterare</b>	Peter Mårtensson, 4A
<b>Ledamöter</b>	Peter Hurtig, 4A Gunnar Byggdal 6C Zenita Kristiansson 6B

<b>Valberedning</b>	Anna Norell Peter Tanfelt
---------------------	------------------------------

<b>Revisor</b>	Percy Feiff
----------------	-------------

### *Föreningsfrågor*

Teknisk förvaltare	P.O.S. Konsult och fastighetsvård
Ekonomisk förvaltare	Upplands företagsförvaltning KB

### *Fastighet och lägenhetsfördelning*

Fastigheten betecknas Berghällen 15 med adress Gjuteribacken 4-6 i stadsdelen Lilla Alby i Sundbyberg. Det finns två flerbostadshus, ett sophus och åtta parkeringsplatser på tomten. Fastighetens byggår är 1950 med ombyggnadsår 1996, Tomtareal 2620 kvm. Det finns i föreningen 44 lägenheter (2 st 1:or, 41 st 3:or och 1 st 4:a) med bostadsyta 2610 kvm, och sju lokaler om 382 kvm. Totalt 2992 kvm i husen.

### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

### *Lägenhetsöverlåtelser*

12 st överlåtelser har ägt rum under räkenskapsåret. Av dessa 12 har ägarantalet ändrats från 16 till 17. Vid årets utgång upplät föreningen 4 st bostadslägenheter med hyresrätt.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### *Årsavgifter och hyror*

Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

#### *Underhåll och reparationer*

Utöver löpande drift och underhåll har följande mer omfattande arbeten utförts:  
Värmeinjustering har gjorts för att hjälpa till att sänka värmekostnaderna.  
Vattenskada med mögel har upptäckts i barnvagnsrum. Behöver åtgärdas. Ärende pågår hos Dina Försäkringar.

#### *Planerade underhållsarbeten*

Under 2016 planeras ett större arbete med byte/renovering av samtliga fönster. Upphandling och val av fönsterarbete pågår och detaljplan är ännu ej klar.

### Lokaler

Under verksamhetsåret år har vi fått två nya lokalhyresgäster.

Den enskilda firman "Er-bro" har tagit över lokalen i 4b (104 kvm) lokal (0291) från 1:a januari 2015.

Företaget Tunemalm Akustik AB har tagit över lokalen (0697) 6b (60 kvm) 1:a juni 2015.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 medlemmar (för 40 lägenheter)

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 17 medlemmar (för 12 lägenheter)

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 16 medlemmar (för 12 lägenheter)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 medlemmar (för 40 lägenheter)

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
Nettoomsättning	2 436	2 421	2 385	2 317
Resultat efter avskrivningar	767	1 064	921	731
Resultat efter finansiella poster	109	264	94	-172
Soliditet (%)	67	67	67	67
Balansomslutning	77 726	77 679	77 325	77 283
Genomsnittlig årsavgift bostäder/ kvm per bokslutsdatum (kr)	728	728	728	728
Låneskuld/ totalyta kvm per bokslutsdatum	8 356	8 356	8 356	8 356

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-144 503
årets vinst	108 582
	<b>-35 921</b>
behandlas så att	
överförs till fond för yttre underhåll	108 582
i ny räkning överföres	-144 503
	<b>-35 921</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-09-01 -2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 -2014-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 435 853	2 420 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 435 853</b>	<b>2 420 561</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 119 722	-1 034 828
Personalkostnader	4	-57 825	-57 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 502	-263 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 669 049</b>	<b>-1 356 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>766 804</b>	<b>1 064 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 288	-800 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 222</b>	<b>-800 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 582</b>	<b>263 840</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 582</b>	<b>263 840</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 582</b>	<b>263 840</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 939 896	76 417 390
Inventarier, verktyg och installationer	6	162 759	176 767
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 102 655</b>	<b>76 594 157</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 102 655</b>	<b>76 594 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 302
Övriga fordringar		70 214	69 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 332	41 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 546</b>	<b>113 591</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 505 939	971 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 623 485</b>	<b>1 084 914</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 726 140</b>	<b>77 679 071</b>

	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>Balansräkning</b>	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 928 287	51 928 287
Fond för yttre underhåll		484 412	220 572
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 412 699</b>	<b>52 148 859</b>
<i>Ansamlad förlust/ Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-144 503	-144 503
Årets resultat		108 582	263 840
<b>Summa ansamlad förlust/ fritt eget kapital</b>		<b>-35 921</b>	<b>119 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 376 778</b>	<b>52 268 196</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	25 000 000	25 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		44 100	17 985
Leverantörsskulder		22 658	17 373
Skatteskulder		136 280	134 828
Övriga skulder		3 651	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 673	240 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>349 362</b>	<b>410 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 726 140</b>	<b>77 679 071</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		33 700 000	33 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>33 700 000</b>	<b>33 700 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Mark är ej föremål för avskrivning.

Reviderad avskrivningsplan för byggnad: Nyttjandeperiod för byggnad har ändrats för att ge en mer korrekt bild av byggnadens faktiska förslitning. Den ökade avskrivningen utgör en bokföringsmässig kostnad som minskar det redovisade resultatet med -228 000/år jämfört med tidigare fastslagen avskrivningsplan för byggnad.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (tidigare enligt plan 400 år)	150 år
Fiberoptisk Stadsnätsanslutning	10 år
Projekt utemiljö	10 år
Renovering av lokal	10 år
Byte av entrépartier	25 år
Eluttagsinstallation	25 år
Förråd på vinden/staket	25 år
Friläggning av avloppsrör	50 år
Målning av trapphus, el i trapphus	15 år
Projekt tvättstugor	15 år
Installation av kodlås till entréportar	15 år
Arbete undercentral	5 år
Installation av termostater	15 år
Byggnation av ramp	15 år



### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Genomsnittlig årsavgift bostäder

Årsavgift bostäder / upplåten yta med bostadsrätt

#### Låneskuld / totalyta kvm per bokslutsdatum

Total låneskuld per bokslutsdatum / totalyta

### Not 2 Föreningens intäkter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Årsavgifter	1 725 048	1 725 048
Hyror lokaler	303 990	298 021
Hysesintäkter	326 068	321 536
Hyror förråd	13 200	12 150
Övriga intäkter	24 347	20 606
Hyror parkering	43 200	43 200
	<b>2 435 853</b>	<b>2 420 561</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Lokalhyra	1 500	1 500
El	56 514	57 847
Värme	430 495	436 262
Vatten och avlopp	88 651	91 445
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift (1)	68 712	67 568
Fastighetsförsäkring	38 116	34 834
Comhem Kabel-TV	41 065	40 454
Sundbybergs stadsnät Bredband	28 804	25 822
Renhållning	57 895	56 109
Städning	58 500	58 000
Fastighetsskötsel	73 187	59 399
Självrisk	2 000	0
Rep och underhåll fastighet	12 965	10 157
Reparationer hyreslägenheter	0	3 189
Porto, kopior mm	4 988	3 301
Diverse omkostnader	18 787	5 734
Ekonomisk förvaltning	71 066	62 160
Övr fastighetskostnader	19 095	13 972
Förbrukningsinventarier	6 217	0
Förbrukningsmaterial	7 065	0
Revisionsarvode	7 250	7 075
Konsultarvoden	26 850	0
	<b>1 119 722</b>	<b>1 034 828</b>

1. Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

### Not 4 Arvoden

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala kostnader enligt lag och avtal	13 825	13 825
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>57 825</b>	<b>57 825</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	77 636 816	77 636 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 636 816</b>	<b>77 636 816</b>
Ingående avskrivningar	-1 219 426	-969 806
Årets avskrivningar	-477 494	-249 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 696 920</b>	<b>-1 219 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 939 896</b>	<b>76 417 390</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 062 000	25 062 000
Taxeringsvärden mark	22 340 000	22 340 000
	<b>47 402 000</b>	<b>47 402 000</b>

**Not 6 Inventarier och installationer**

	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	210 125	145 375
Nyanskaffningar	0	64 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 125</b>	<b>210 125</b>
Ingående avskrivningar	-33 358	-19 364
Årets avskrivningar	-14 008	-13 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 366</b>	<b>-33 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 759</b>	<b>176 767</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	47 745 500	4 182 787	220 572	-144 503	263 840
Disposition av föregående års resultat:			263 840		-263 840
Årets resultat					108 582
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 745 500</b>	<b>4 182 787</b>	<b>484 412</b>	<b>-144 503</b>	<b>108 582</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-08-31	Lånebelopp 2014-08-31
Handelsbanken Stadshypotek	0,820	2015-10-30	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,900	2018-04-30	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,820	2015-10-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,820	2015-11-27	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,890	2016-10-30	4 000 000	4 000 000
			<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen			25 000 000	25 000 000

Sundbyberg den 23/10 2015.



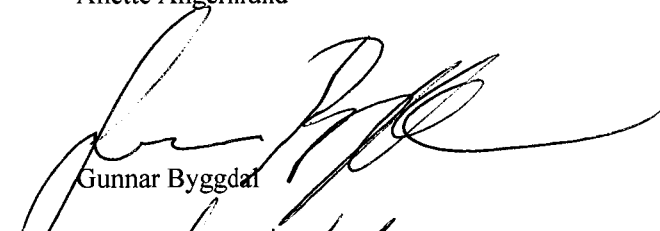
Richard Örnsvéd Eriksson



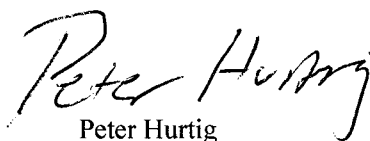
Anette Angermund



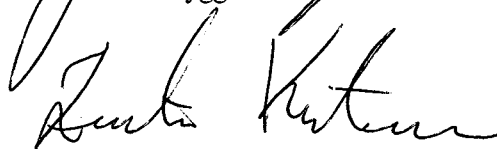
Peter Mårtensson



Gunnar Byggdal

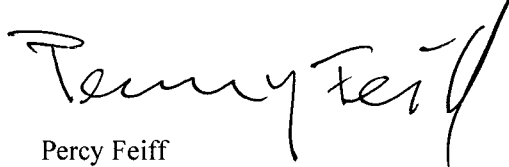


Peter Hurtig



Zenita Kristiansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/10 2015.



Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF BERGHÄLLEN 15**  
Org.nr 769612-1743

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF BERGHÄLLEN 15 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-08-31 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF BERGHÄLLEN 15 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Uttalanden***

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

Uppsala den 26/10 2015

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor