

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berghällen 15

Org.nr 769612-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghällen 15 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-08-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghällen 15 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6/12 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
BRF BERGHÄLLEN 15

769612-1743

Räkenskapsåret
2016-09-01 – 2017-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF BERGHÄLLEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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.
Styrelsen arvode 56 000kr kr exklusive sociala avgifter.

Möten

Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året ca 1 gång i månaden och extra möten vid behov. Styrelsen kommunicerar också kontinuerligt via e-post och telefonsamtal. Informationsflödet till föreningens medlemmar sker genom återkommande nyhetsbrev som skickas via e-post.

Gemensamma aktiviteter

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren.

Ny Styrelse under räkenskapsåret

Ordförande Zenita Kristiansson
Peter Tamfelt
Kerttu Helenius
Marcus Nylund

Valberedningen

Malin Jilken
Jonas Källgren

Under året har Marcus Nylund och Kerttu Helenius avgått och Malin Jilken tagit plats i styrelsen. Jonas Källgren i valberedningen har flyttat så Malin Jilken har fått Hjälp av styrelsen och värva nya medlemmar till styrelsen.

Föreningsfrågor

Teknisk förvaltare P.O.S. Konsult och fastighetsvård
Ekonomisk förvaltare Mediator
Revisor, Niklas Feiff

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten betecknas Berghällen 15 med adress Gjuteribacken 4-6 i stadsdelen Lilla Alby, 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.

Vid årets utgång upplät föreningen 4 st bostadslägenheter med hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Föreningen har amorterat 500 000kr under året och de gemensamma lånen för föreningen uppgår nu till 26,5 miljoner.

Underhåll och reparationer

Utöver löpande drift och underhåll har följande mer omfattande arbeten utförts:

Under 2016 har samtliga av föreningens fönster och balkongdörrar byts ut, kostnad på ca 3 miljoner.
Stampolning ca 50000kr.

Byte av cirkulationspump. Ca 50 000kr.

Vattenskada 2 lägenheter, en trasig handdukstork sprungit läck så att skadorna kom att omfatta även lägenheten under. Kostnaden för föreningen blev 44 800kr i självrisk.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55 medlemmar (för 40 lägenheter)

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 6 medlemmar

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 6 medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 medlemmar (för 40 lägenheter)

Flerårsöversikt (tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	2 452	2 455	2 436	2 421
Resultat efter avskrivningar	313	-2 263	767	1 064
Resultat efter finansiella poster	-163	-2 753	109	264
Soliditet (%)	65	64	67	67
Balansomslutning	76 519	77 088	77 726	77 679
Genomsnittlig årsavgift bostäder/ kvm per bokslutsdatum (kr)	728	728	728	728
Låneskuld/ totalyta kvm per bokslutsdatum	8 857	9 024	8 356	8 356

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 745 500	4 182 787	592 994	-144 503	-2 752 674	49 624 104
Disposition av föregående års resultat:				-2 752 674	2 752 674	0
avsättning till yttre fond			58 583	-58 583		0
Årets resultat					-162 978	-162 978
Belopp vid årets utgång	47 745 500	4 182 787	651 577	-2 955 760	-162 978	49 461 126

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 955 760
årets förlust	-162 978
	-3 118 738

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	59 755
i ny räkning överföres	-3 178 493
	-3 118 738

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

Resultaträkning	Not	2016-09-01	2015-09-01
	1	-2017-08-31	-2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 451 612	2 455 314
Summa rörelseintäkter		2 451 612	2 455 314
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 575 738	-4 153 118
Personalkostnader	4	-73 595	-73 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 776	-491 502
Summa rörelsekostnader		-2 139 109	-4 718 215
Rörelseresultat		312 503	-2 262 901
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-475 481	-489 773
Summa finansiella poster		-475 481	-489 773
Resultat efter finansiella poster		-162 978	-2 752 674
Resultat före skatt		-162 978	-2 752 674
Årets resultat		-162 978	-2 752 674

Balansräkning

Not
1

2017-08-31

2016-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	74 986 633	75 462 401
Inventarier, verktyg och installationer	7	134 743	148 751
Summa materiella anläggningstillgångar		75 121 376	75 611 152

Summa anläggningstillgångar

75 121 376

75 611 152

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 008	150
Övriga fordringar		82 614	2 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 898	54 458
Summa kortfristiga fordringar		131 520	56 906

Kassa och bank

Kassa och bank		1 266 061	1 419 998
Summa kassa och bank		1 266 061	1 419 998
Summa omsättningstillgångar		1 397 581	1 476 904

SUMMA TILLGÅNGAR

76 518 957

77 088 056

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 928 287	51 928 287
Fond för yttre underhåll		651 577	592 994
Summa bundet eget kapital		52 579 864	52 521 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 955 760	-144 503
Årets resultat		-162 978	-2 752 674
Summa fritt eget kapital		-3 118 738	-2 897 177
Summa eget kapital		49 461 126	49 624 104
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	26 500 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		26 500 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 121	70 350
Skatteskulder		165 872	150 614
Övriga skulder	10	44 979	44 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 859	198 888
Summa kortfristiga skulder		557 831	463 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 518 957	77 088 056

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Tillämpade avskrivningstider: (år)

Byggnader	150
Fiberoptisk stadsnätsanslutning	10
Projekt utemiljö	10
Renovering av lokal	10
Byte av entrépartier	25
Eluttagsinstallation	25
Förråd på vinden/staket	25
Friläggning av avloppsrör	50
Målning av trapphus och el i trapphus	15
Projekt tvättstugor	15
Installation av kodlås till entréportar	15
Installation av termostater	15
Byggnation av ramp	15

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 Nettoomsättningens fördelning

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 725 048	1 725 048
Hysesintäkter, bostäder	328 512	328 512
Hysesintäkter, lokaler	339 312	338 683
Hysesintäkt, förråd	15 000	14 400
Övriga intäkter	540	4 871
Hysesintäkter, parkeringsplatser	43 200	43 800
	2 451 612	2 455 314

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	45 043	44 481
Fastighetsskötsel, extra tjäns	16 413	20 412
Städ	60 000	59 500
Löpande underhåll	111 410	57 837
Periodiskt underhåll	386 044	3 005 688
El, fastighet	51 004	47 869
Uppvärmning	438 958	448 333
Vatten	87 192	88 435
Sophämtning	63 597	60 476
Fastighetsförsäkringar	45 541	41 772
Kabel-TV, internet	74 202	71 102
Fastighetsavgift/-skatt	83 970	81 902
Förbrukningsinventarier	6 660	15 332
Revisionsarvoden	10 000	8 125
Redovisningstjänster	72 400	72 232
Övriga förvaltningskostnader	23 304	29 622
	1 575 738	4 153 118

Not 4 Medelantalet anställda

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Räntekostnader	475 481	489 773
	475 481	489 773

Not 6 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	77 636 816	77 636 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 636 816	77 636 816
Ingående avskrivningar	-2 174 415	-1 696 920
Årets avskrivningar	-475 768	-477 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 650 183	-2 174 415
Utgående redovisat värde	74 986 633	75 462 401
Taxeringsvärden byggnader	32 869 000	32 869 000
Taxeringsvärden mark	22 142 000	22 142 000
	55 011 000	55 011 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	210 125	210 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 125	210 125
Ingående avskrivningar	-61 374	-47 366
Årets avskrivningar	-14 008	-14 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 382	-61 374
Utgående redovisat värde	134 743	148 751

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,380	2022-01-30	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,900	2018-04-30	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,900	2020-01-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,990	2017-09-01	2 500 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,220	2021-01-30	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,980	2017-09-01	2 000 000	2 000 000
			26 500 000	27 000 000

Förfaller senare än fem år efter
balansdagen

26 500 000

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 10 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Depositioner	44 979	44 100
	44 979	44 100

Sundbyberg den 06 / 12 2017.



Peter Tamfelt



Malin Jilken

Zenita Kristiansson



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 12 2017.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor