

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 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018-08-31 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berghällen 15 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 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

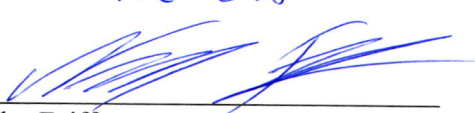
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala 21/12-2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
BRF BERGHÄLLEN 15

769612-1743

Räkenskapsåret
2017-09-01 – 2018-08-31

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 2017-09-01 – 2018-08-31.

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.
Styrelsens 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
Fastighetsansvarig
Roger Mångs
Kommunikatör
Ylva Landerfors
Sekreterare
Malin Jilken Tillfälligt
Erik Fröman, Flyttade Augusti 2018
Magnus Faxing, nuvarande sekreterare.

Suppleanter

Magnus Faxing (har tagit rollen som sekreterare under räkenskapsåret).
Pontus Zeobo
Under året har Peter Tammfelt avgått och Malin Jilken tagit plats i 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.

Vid årets utgång upplät föreningen 4 st bostadslägenheter med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Föreningen har amorterat 1 000 000kr under året och de gemensamma lånen för föreningen uppgår nu till 25 500 000kr.

Underhåll och reparationer

Målning av nederdel av fasaden. Omlackering och underhåll av 6st entredörrar Ca 60 000kr. Utöver löpande drift och underhåll har inga mer omfattande arbeten utförts.

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)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 462	2 452	2 455	2 436
Resultat efter avskrivningar	457	313	-2 263	767
Resultat efter finansiella poster	40	-163	-2 753	109
Soliditet (%)	65	65	64	67
Balansomslutning	75 612	76 519	77 088	77 726
Genomsnittlig årsavgift bostäder/ kvm per bokslutsdatum (kr)	728	728	728	728
Låneskuld/ totalyta kvm per bokslutsdatum	8 523	8 857	9 024	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	651 577	-2 955 760	-162 978	49 461 126
Disposition av föregående års resultat:						
avsättning till yttre fond			59 755	-162 978 -59 755	162 978	0 0
Årets resultat					40 160	40 160
Belopp vid årets utgång	47 745 500	4 182 787	711 332	-3 178 493	40 160	49 501 286

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 178 493
årets vinst	40 160
	-3 138 333
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	60 950
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-259 625
i ny räkning överföres	-2 939 658
	-3 138 333

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

Resultaträkning

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 461 868	2 451 612
Summa rörelseintäkter		2 461 868	2 451 612
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 332 623	-1 470 034
Övriga externa kostnader	4	-108 978	-105 704
Personalkostnader	5	-73 595	-73 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 774	-489 776
Summa rörelsekostnader		-2 004 970	-2 139 109
Rörelseresultat		456 898	312 503
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-416 738	-475 481
Summa finansiella poster		-416 738	-475 481
Resultat efter finansiella poster		40 160	-162 978
Resultat före skatt		40 160	-162 978
Årets resultat		40 160	-162 978

Balansräkning

Not
1

2018-08-31

2017-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 928 287

51 928 287

Fond för yttre underhåll

711 332

651 577

Summa bundet eget kapital

52 639 619

52 579 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 178 493

-2 955 760

Årets resultat

40 160

-162 978

Summa fritt eget kapital

-3 138 333

-3 118 738

Summa eget kapital

49 501 286

49 461 126

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

25 500 000

26 500 000

Summa långfristiga skulder

25 500 000

26 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

141 167

104 121

Skatteskulder

168 908

165 872

Övriga skulder

12

44 979

44 979

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

255 375

242 859

Summa kortfristiga skulder

610 429

557 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 611 715

76 518 957

Balansräkning

Not
1

2018-08-31

2017-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 928 287

51 928 287

Fond för yttre underhåll

711 332

651 577

Summa bundet eget kapital

52 639 619

52 579 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 178 493

-2 955 760

Årets resultat

40 160

-162 978

Summa fritt eget kapital

-3 138 333

-3 118 738

Summa eget kapital

49 501 286

49 461 126

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

25 500 000

26 500 000

Summa långfristiga skulder

25 500 000

26 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

141 167

104 121

Skatteskulder

168 908

165 872

Övriga skulder

12

44 979

44 979

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

255 375

242 859

Summa kortfristiga skulder

610 429

557 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 611 715

76 518 957

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. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 725 048	1 725 048
Hysesintäkter, bostäder	328 512	328 512
Hysesintäkter, lokaler	350 448	339 312
Hysesintäkt, förråd	14 600	15 000
Övriga intäkter	60	540
Hysesintäkter, parkeringsplatser	43 200	43 200
	2 461 868	2 451 612

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	46 500	45 043
Fastighetsskötsel, extra tjäns	25 888	16 413
Städ	56 500	60 000
OVK besiktning	22 500	0
Löpande underhåll	61 924	111 410
Periodiskt underhåll	259 625	386 044
El, fastighet	55 233	51 004
Uppvärmning	427 251	438 958
Vatten	108 691	87 192
Sophämtning	70 483	63 597
Fastighetsförsäkringar	48 443	45 541
Kabel-TV, internet	63 028	74 202
Fastighetsavgift/-skatt	84 938	83 970
Förbrukningsinventarier	1 619	6 660
	1 332 623	1 470 034

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Revisionsarvoden	11 875	10 000
Redovisningstjänster	74 691	72 400
Övriga förvaltningskostnader	22 412	23 304
	108 978	105 704

Not 5 Medelantalet anställda

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Räntekostnader	416 738	475 481
	416 738	475 481

Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	77 636 816	77 636 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 636 816	77 636 816
Ingående avskrivningar	-2 650 183	-2 174 415
Årets avskrivningar	-475 766	-475 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 125 949	-2 650 183
Utgående redovisat värde	74 510 867	74 986 633
Taxeringsvärden byggnader	32 869 000	32 869 000
Taxeringsvärden mark	22 142 000	22 142 000
	55 011 000	55 011 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	210 125	210 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 125	210 125
Ingående avskrivningar	-75 382	-61 374
Årets avskrivningar	-14 008	-14 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 390	-75 382
Utgående redovisat värde	120 735	134 743

Not 9 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Saldo föreningens skattekonto	85 142	82 614
	85 142	82 614

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,380	2022-01-30	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,920	2018-10-30	5 000 000	6 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,900	2020-01-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,920	2018-09-03	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,220	2021-01-30	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,920	2018-09-03	2 000 000	2 000 000
			25 500 000	26 500 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			25 500 000	26 500 000

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Depositioner lokalhyresgäster	44 979	44 979
	44 979	44 979

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Sundbyberg den 12 / 12 2018



Roger Mångs



Zenita Kristiansson



Ylva Landerfors



Magnus Faxing

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 12 2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor