

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

T.R.
H. O. G.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte är Vallentuna kommun.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 7st flerbostadshus. Fastighetens värderingsår är 2004.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadernas yta är enligt taxeringsbeskedet 3.412 kvadratmeter lägenhetsyta. Föreningen upplåter 42st lägenheter med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kjell Lindqvist	Ordförande
Inger Fredriksson	Vice Ordförande
Emil Svensson	Sekreterare
Therese Rosengren	Ledamot
Gustaf Claesson	Kassör
Kerstin Tull Bergström	Suppleant
Sandra Karnstedt	Suppleant
Caroline Wiklund	Suppleant

Extern revisor

Johannes Aasa från Bo Revision AB

Valberedning

Anders Bergström och Susanne Schmid

Stämman

Ordinarie årsstämma hölls den 19 maj 2016.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Under året har styrelsen hållit 11st protokollförda sammanträden och 2st extra föreningsstämmor.

Förvaltningsavtal

Företag

Canseko AB
AS Driftteknik
OTIS Hissar AB
Alltuna Ståd

Omfattning

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Hissar
Städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ny ekonomisk förvaltare, Canseko AB, start januari 2016.

Under året genomfördes stamspolning av GR Avlopp.

OVK genomfördes av Franska Bukten. OVK-besiktningen gav ett antal anmärkningar som är åtgärdade och föreningen är godkänd.

Föreningen återgick i mars till Trygg Hansa eftersom Gjensidige upphörde med att teckna försäkringar med bostadsrättsföreningar.

Ny fastighetsförvaltning upphandlades eftersom AS Drifttekniks avtal var uppsagt. Bland de inkomna offerterna valde styrelsen att dela upp förvaltningen. Rentec har avtal för fastighetsskötsel och förvaltning, Lindö säteri tar hand om snöröjning och halkbekämpning samt WIAB hanterar översyn och underhåll av våra undercentraler, men också jour. Alla avtal trädde i kraft den 1 januari 2017.

Styrelsen upprättade en ny Underhållsplan (UHP) för åren 2017-2027.

Nya stadgar godkändes genom 2st extra föreningsstämmor, vilka genomfördes i november resp december 2016.

Händelser efter året

Start i januari för Rentec, Lindö Säteri och WIAB, enligt information ovan.

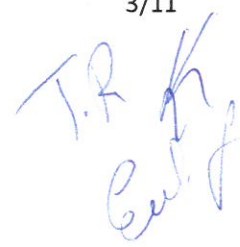
Föreningen har gått med i Bostadsrätterna, som är en organisation som har över 7000 bostadsrättsföreningar som medlemmar. Vi bedömer att de kan tillföra information och kunskap till styrelsen i vissa frågor.

Arbetet med hemsidan pågår och planeras driftsättas under maj/juni

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58

Fyra överlåtelse har skett under året.



Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i Tkr

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 827	2 813	2 748	2 759
Resultat efter finansiella poster	-91	-97	-838	-51
Soliditet (%)	57,5	57,3	57,0	58,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 000 000	22 820 000	246 148	37 570	-96 993
Avsättning till fond			85 300	-85 300	
Balanseras i ny räkning				-96 993	96 993
Årets resultat					-90 838
Belopp vid årets utgång	18 000 000	22 820 000	331 448	-144 723	-90 838

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-144 723
Årets resultat	-90 838
	-235 561

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	85 300
Balanseras i ny räkning	-320 861
	-235 561

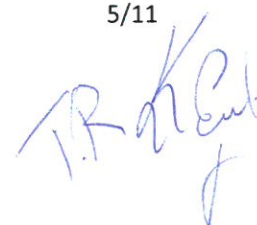
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 827 035	2 813 103
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 827 035</u>	<u>2 813 103</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 777 336	-1 516 132
Personalkostnader	4	-86 364	-63 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-667 025	-667 025
Summa rörelsekostnader		<u>-2 530 725</u>	<u>-2 246 896</u>
Rörelseresultat		296 310	566 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-387 148	-663 312
Summa finansiella poster		<u>-387 148</u>	<u>-663 200</u>
Resultat efter finansiella poster		-90 838	-96 993
Årets resultat		<u>-90 838</u>	<u>-96 993</u>



Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

BALANSRÄKNING**2016-12-31****2015-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7 70 198 912

70 860 912

Inventarier, verktyg och installationer

8 84 587

89 612

Summa materiella anläggningstillgångar

70 283 499

70 950 524

Summa anläggningstillgångar

70 283 499

70 950 524

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar

0

13 650

Övriga fordringar

1 002

26 610

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 029

18 986

Summa kortfristiga fordringar

34 031

59 246

Kassa och bank

Kassa och bank

840 263

594 211

Summa kassa och bank

840 263

594 211

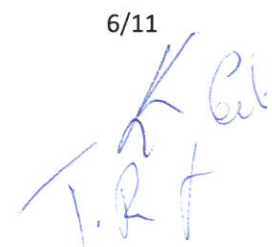
Summa omsättningstillgångar

874 294

653 457

SUMMA TILLGÅNGAR**71 157 793****71 603 981**

6/11

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'K. El' and 'T.R.T'.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 000 000	18 000 000
Upplåtelseavgifter		22 820 000	22 820 000
Fond för yttre underhåll		331 448	246 148
Summa bundet eget kapital		41 151 448	41 066 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-144 723	37 570
Årets resultat		-90 838	-96 993
Summa fritt eget kapital		-235 561	-59 423
Summa eget kapital		40 915 887	41 006 725
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 383 068	29 783 068
Summa långfristiga skulder		29 383 068	29 783 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	400 000
Leverantörsskulder		41 505	0
Skatteskulder		105 462	77 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 871	336 446
Summa kortfristiga skulder		858 838	814 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 157 793	71 603 981

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till Resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter Brf	2 708 436	2 698 107
Hysesintäkter garage och p-platser	117 780	115 000
Öresutjämning	819	-4
	<u>2 827 035</u>	<u>2 813 103</u>

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	275 677	284 538
Städning	64 250	66 625
Trädgårdsskötsel	1 500	10 254
Serviceavtal	83 328	70 901
Reparationer	195 766	46 577
El	73 738	61 915
Uppvärmning	445 249	448 647
Vatten	141 497	144 022
Sophämtning	73 774	72 617
Vinterunderhåll	9 000	0
Fastighetsförsäkring	25 590	25 590
Kabel-Tv	47 944	35 134
Bredband	75 096	75 096
Kommunal fastighetsavgift	53 256	52 206
Förbrukningsmaterial	9 395	5 417
Hisstelefon - larm	6 679	6 608
Revisionsarvoden	20 688	27 750
Förvaltningsarvode	63 563	76 286
Administrationskostnader	3 638	2 980
Ritnings- och kopieringskostn	6 208	1 722
Konsultarvoden	59 850	0
Besiktningsskostnad	40 054	0
Bankkostnader	1 596	1 247
	<u>1 777 336</u>	<u>1 516 132</u>

Not 4 Personal

Styrelsearvoden	75 626	48 500
Sociala kostnader	10 738	15 239
Summa	<u>86 364</u>	<u>63 739</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	662 000	662 000
Avskrivningar på maskiner och inventarier (enligt	5 025	5 025
	<u>667 025</u>	<u>667 025</u>

Not 6 Resultat från finansiella poster

Skattefria ränteintäkter	-97	112
Räntekostnader	-387 051	-663 312
	<u>-387 148</u>	<u>-663 200</u>

9/11

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Noter till Balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 200 000	66 200 000
Utgående anskaffningsvärden	66 200 000	66 200 000
Ingående avskrivningar	-3 139 088	-2 477 088
Årets avskrivningar	-662 000	-662 000
Utgående avskrivningar	-3 801 088	-3 139 088
Mark	7 800 000	7 800 000
Redovisat värde	70 198 912	70 860 912
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 200 000	
Byggnader	37 000 000	
	48 200 000	

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 499	100 499
Ingående avskrivningar	-10 887	-5 862
Årets avskrivningar	-5 025	-5 025
Utgående avskrivningar	-15 912	-10 887
Redovisat värde	84 587	89 612

Not 9 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 600 000	1 600 000
Förfaller senare än 5 år	27 783 068	28 183 068
	29 383 068	29 783 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Låne-nummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Amortering 2017
Förfaller senare än 5 år					
Stadshypotek	906161	1,25 %	2017-12-01	10 061 022	
Stadshypotek	906162	1,25 %	2018-12-01	10 061 022	
Stadshypotek	906163	1,82 %	2020-12-01	9 661 024	400 000
				29 783 068	400 000

10/11

Not 11 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

33 180 000

33 180 000

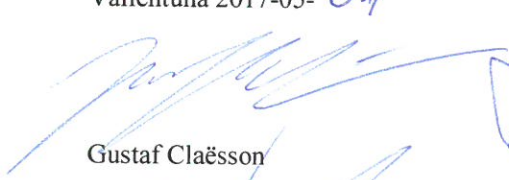
Inskrivningsdag 2004-04-21
Akt 15384

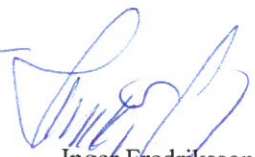
Not 12 Definition av nyckeltal

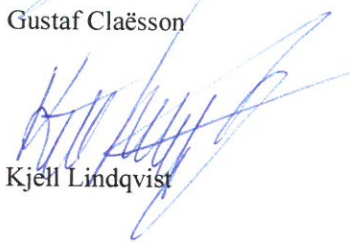
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

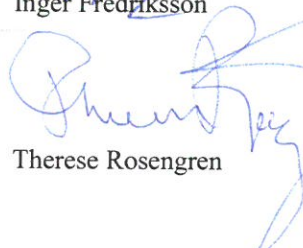
UNDERSKRIFTER

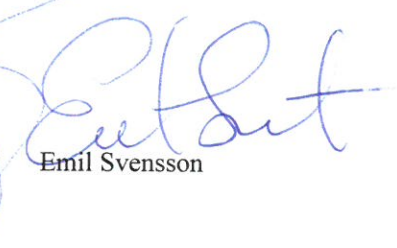
Vallentuna 2017-05-04


Gustaf Claesson

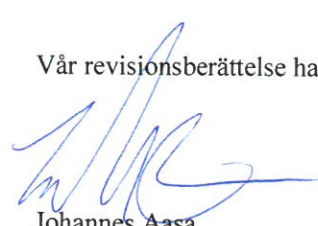

Inger Fredriksson


Kjell Lindqvist


Therese Rosengren


Emil Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2017


Johannes Aasa

Bo Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergknallen, org. nr: 769608-7985.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergknallen för år 2016.

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 31 december 2016 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utför min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergknallen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

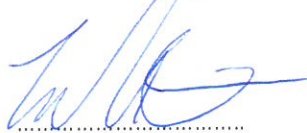
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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.

Stockholm den 8 maj 2017



Johannes Aasa

BoRevision AB