

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

CBP
K
f
Eul
B

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.

Förvaltningsavtal

Företag	Omfattning
Canseko AB	Ekonomisk förvaltning
Rentec Fastighetsservice AB	Fastighetsförvaltning
WIAB Service AB	Undercentralen samt jour
Alltuna Städ	Städning
Ownit Broadband AB	Bredband, IP-TV och IP-telefoni
Bredbandsbolaget	Digital och analog TV

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kjell Lindqvist	Ordförande
Inger Fredriksson	Vice Ordförande
Emil Svensson	Sekreterare
Anders Schön	Ledamot
Cecilia Berglund Pihl	Ledamot
Kerstin Tull Bergström	Suppleant
Sandra Karnstedt	Suppleant

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Under året har styrelsen hållit 12st protokollförda sammanträden och 1st ordinarie föreningsstämma samt 1st extra föreningsstämma.

Extern revisor

Pontus Stormsköld från Bo Revision AB

Valberedning

Anders Bergström och Susanne Schmid

Stämma

Ordinarie årsstämma hölls den 17 maj 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Start i januari för Rentec, Lindö Säteri och WIAB.

Hemsidan driftsattes under 2017.

Staket sattes upp framför portarna 29-31.

Händelser efter året presenteras i not.12.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgår till 58 st. Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits.

2 medlemmar har avgått, 2 nya medlemmar har tillkommit.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 834 669	2 827 035	2 813 103	2 748 434
Resultat efter finansiella poster	175 821	-90 838	-96 993	-837 809
Soliditet (%)	57,9	57,5	57,3	57,0
Årsavgift / m2 boyta (3 412 m2)	861	794	791	772
Lån / m2 boyta (3 412 m2)	8 612	8 729	8 846	8 965
Operativt resultat	842 846	576 187	570 032	-169 947

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

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	331 448	-144 723	-90 838
Avsättning till fond för yttre underhåll			85 300	-85 300	
Balanseras i ny räkning				-90 838	90 838
Årets resultat					175 821
Belopp vid årets utgång	18 000 000	22 820 000	416 748	-320 861	175 821

Resultatdisposition

Redovisat resultat:

Balanserat resultat

Årets resultat

-320 861

175 821

-145 040

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

300 000

-445 040

-145 040

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

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 834 669	2 827 035
Summa rörelseintäkter		2 834 669	2 827 035
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 493 633	-1 777 336
Personalkostnader	4	-71 636	-86 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-667 025	-667 025
Summa rörelsekostnader		-2 232 294	-2 530 725
Rörelseresultat		602 375	296 310
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-426 554	-387 148
Summa finansiella poster		-426 554	-387 148
Resultat efter finansiella poster		175 821	-90 838
Resultat före skatt		175 821	-90 838
Årets resultat		175 821	-90 838

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CP" and "L".

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

69 536 912

70 198 912

Inventarier, verktyg och installationer

8

79 562

84 587

Summa materiella anläggningstillgångar

69 616 474

70 283 499

Summa anläggningstillgångar

69 616 474

70 283 499

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar avgifter, hyror

15 855

0

Övriga fordringar

402

1 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 701

33 029

Summa kortfristiga fordringar

62 958

34 031

Kassa och bank

Kassa och bank

1 265 097

840 263

Summa kassa och bank

1 265 097

840 263

Summa omsättningstillgångar

1 312 200

874 294

SUMMA TILLGÅNGAR

70 944 529

71 157 793

Handwritten signature and initials in blue ink, including "K. Cut" and "CBP".

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	18 000 000	18 000 000
Upplåtelseavgifter	22 820 000	22 820 000
Fond för yttre underhåll	416 748	331 448
Summa bundet eget kapital	41 236 748	41 151 448
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-320 861	-144 723
Årets resultat	175 821	-90 838
Summa fritt eget kapital	-145 040	-235 561
Summa eget kapital	41 091 708	40 915 887
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 29 183 068	29 383 068
Summa långfristiga skulder	29 183 068	29 383 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 200 000	400 000
Leverantörsskulder	34 688	41 505
Skatteskulder	108 488	105 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 577	311 871
Summa kortfristiga skulder	669 753	858 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 944 529	71 157 793

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K. L. L.", "C. B.", and "K. B.", along with a large stylized signature.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

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

	2017	2016
Årsavgifter Brf	2 705 436	2 708 436
Hysesintäkter garage och p-platser	128 375	117 780
Öresutjämning	858	819
	<u>2 834 669</u>	<u>2 827 035</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	119 608	275 677
Städning	61 500	64 250
Trädgårdsskötsel	68 225	1 500
Serviceavtal	74 942	83 328
Reparationer	8 500	195 766
El	71 412	73 738
Uppvärmning	471 771	445 249
Vatten	158 264	141 497
Sophämtning	75 595	73 774
Vinterunderhåll	61 022	9 000
Fastighetsförsäkring	33 281	25 590
Kabel-TV	47 944	47 944
Bredband	62 580	75 096
Kommunal fastighetsavgift	55 232	53 256
Förbrukningsmaterial	4 964	9 395
Hisstelefon - larm	9 566	6 679
Revisionsarvoden	21 075	20 688
Förvaltningsarvode	63 888	63 563
Administrationskostnader	4 402	3 638
Ritnings- och kopieringskostnad	892	6 208
Konsultarvoden	6 125	59 850
Besiktningens kostnad	5 570	40 054
Bankkostnader	2 075	1 596
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 200	0
	1 493 633	1 777 336
Not 4 Personal		
Styrelsearvoden	55 086	75 626
Sociala kostnader	16 550	10 738
Summa	71 636	86 364

Pga periodiseringsfel föregående år, blev det obalans mellan styrelsearvode och kostnaden för arbetsgivaravgiften 2016. Den upplupna kostnaden för sociala avgifter bokfördes med ca 9 300 på kontot för arvoden.

9/12

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångarAvskrivningar på byggnader
Avskrivningar på maskiner och inventarier**2017****2016**

662 000

662 000

5 025

5 025

667 025**667 025****Not 6 Resultat från finansiella poster**

Skattefria ränteintäkter

Räntekostnader

Kostnadsräntor skatter och avg

5

97

425 359

387 051

1 190

0

426 554**387 148****Noter till balansräkningen****Not 7 Byggnader och mark****2017-12-31****2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

66 200 000

66 200 000

66 200 000

66 200 000

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

-3 801 088

-3 139 088

-662 000

-662 000

-4 463 088

-3 801 088

Mark

7 800 000

7 800 000

Redovisat värde**69 536 912****70 198 912***Taxeringsvärden*

Mark

Byggnader

11 200 000

11 200 000

37 000 000

37 000 000

48 200 000

48 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Redovisat värde

100 499

100 499

-15 912

-10 887

-5 025

-5 025

79 562**84 587**

10/12

CS?

P. C. L.

JSN

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Amortering 2018
Stadshypotek	063564	1,34 %	2021-12-01	10 061 022	0
Stadshypotek	906162	1,25 %	2018-12-01	10 061 022	0
Stadshypotek	906163	1,82 %	2020-12-01	9 261 024	200 000
				29 383 068	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 183 068
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 383 068

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

33 180 000

2016-12-31

33 180 000

Not 11 Definition av nyckeltal

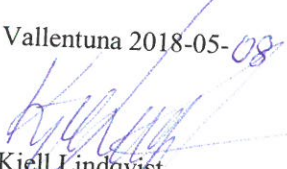
Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivning

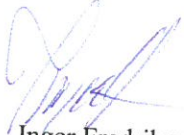
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

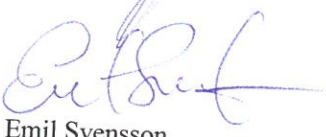
Föreningen har återgått till Gjensidige som försäkringsbolag.

UNDERSKRIFTER

Vallentuna 2018-05-08


Kjell Lindqvist


Inger Fredriksson


Emil Svensson


Anders Schön


Cecilia Berglund Pihl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018


Pontus Stormsköld

Bo Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergknallen, org.nr. 769608-7985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergknallen för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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 2017 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, Pontus Stormsköld vid BoRevision i Sverige AB, är ej namngivet vald av stämman.

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergknallen för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 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 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 tryggt 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 9/5 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB