

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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 under 2017. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige. 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
Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning	Snöröjning och halkbekämpning
WIAB Service AB	Undercentraler samt Jour
OTIS Hissar AB	Hissar
Jansson Fönsterputs	Städning
Ownit Broadband AB	Bredband, IP-TV och IP-telefoni
Telenor Sverige AB	Digital och analog TV
CLS/Wise House	Passagesystem

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kjell Lindqvist	Ordförande
Inger Fredriksson	Ledamot
Emil Svensson	Sekreterare
Anders Schön	Ledamot
David Mandt	Ledamot
Kerstin Tull Bergström	Suppleant 

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Under året har styrelsen hållit 12st protokollförda sammanträden och 1st ordinarie föreningsstämma samt 2st extra föreningsstämmor.

Styrelsearvodet för året uppgår till 60 000 kronor.

Extern revisor

Bo Revision AB

Valberedning

På ordinarie föreningsstämma valdes ingen Valberedning.

Stämma

Ordinarie årsstämma hölls den 24 maj 2018.

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

Företagets säte är Vallentuna Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året:

- I juli upphörde Alltuna städ och avtal tecknades med Jansson Fönsterputs.
- För vintern 2018/2019 tecknades avtal om snöröjning och halkbekämpning med Mats Lindberg Fastighetsförvaltning.
- Nytt passagesystem med digitala informationstavlor och digitala branddetektorer driftsattes.
- Avtalet med Ownit förlängs, vilket innebär att samtliga lägenheter får modernare fiberboxar. Bytet av boxar sker under första kvartalet 2019.

Beslutade och genomförda händelser efter räkenskapsåret:

- Från 1 januari 2019 har vi ny ekonomisk förvaltare, Conzignus Hem och Förvaltning AB.
- Beslut att måla träfasader har tagits och kommer ske under våren/sommaren 2019.
- I mars 2019 förbättrades belysningen i lyktstolpar, carport och förråd ut till energisparande LED-belysning med lång livslängd, vilket på långsikt ger ekonomiska fördelar. 

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 888 567	2 834 669	2 827 035	2 813 103
Resultat efter finansiella poster	-16 380	175 821	-90 838	-96 993
Soliditet (%)	58,4	57,9	57,5	57,3
Årsavgift / m2 boyta (3 412 m2)	808	861	794	791
Lån / m2 boyta (3 412 m2)	8 494	8 612	8 729	8 846
Operativt resultat	650 645	842 846	576 187	570 032

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	416 748	-320 861	175 821
Avsättning till fond			300 000	-300 000	
Balanseras i ny räkning				175 821	-175 821
Årets resultat					-16 380
Belopp vid årets utgång	18 000 000	22 820 000	716 748	-445 040	-16 380

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-445 040
Årets resultat	-16 380
	-461 420

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-761 420
	-461 420

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 888 567	2 834 669
Summa rörelseintäkter		2 888 567	2 834 669
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 734 387	-1 493 633
Personalkostnader	4	-76 155	-71 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-667 025	-667 025
Summa rörelsekostnader		-2 477 567	-2 232 294
Rörelseresultat		411 000	602 375
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-427 380	-426 554
Summa finansiella poster		-427 380	-426 554
Resultat efter finansiella poster		-16 380	175 821
Resultat före skatt		-16 380	175 821
Årets resultat		-16 380	175 821

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	68 874 912	69 536 912
Inventarier, verktyg och installationer	8	74 537	79 562
Summa materiella anläggningstillgångar		68 949 449	69 616 474

Summa anläggningstillgångar

2018-12-31

2017-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		24 951	15 855
Övriga fordringar		31 379	402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 954	46 701
Summa kortfristiga fordringar		113 284	62 958

Kassa och bank

Kassa och bank		1 457 295	1 265 097
Summa kassa och bank		1 457 295	1 265 097

Summa omsättningstillgångar

1 570 579

1 328 055

SUMMA TILLGÅNGAR

70 520 028

70 944 529

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	18 000 000	18 000 000
Upplåtelseavgifter	22 820 000	22 820 000
Fond för yttre underhåll	716 748	416 748
Summa bundet eget kapital	41 536 748	41 236 748
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-445 040	-320 861
Årets resultat	-16 380	175 821
Summa fritt eget kapital	-461 420	-145 040
Summa eget kapital	41 075 328	41 091 708
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 28 383 068	29 183 068
Summa långfristiga skulder	28 383 068	29 183 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 600 000	200 000
Leverantörsskulder	33 683	34 688
Skatteskulder	111 388	108 488
Övriga skulder	35 224	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 337	326 577
Summa kortfristiga skulder	1 061 632	669 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 520 028	70 944 529

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:

Antal år

Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter Brf	2 759 604	2 705 436
Hysesintäkter garage och p-platser	127 967	128 375
Öresutjämning	996	858
	2 888 567	2 834 669

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	46 476	119 608
Städning	60 318	61 500
Trädgårdsskötsel	68 696	68 225
Serviceavtal	80 473	74 942
Reparationer	9 313	8 500
El	63 987	71 412
Uppvärmning	478 242	471 771
Vatten	158 264	158 264
Sophämtning	76 511	75 595
Vinterunderhåll	51 378	61 022
Fastighetsförsäkring	32 838	33 281
Kabel-Tv	47 956	47 944
Bredband	75 096	62 580
Kommunal fastighetsavgift	56 156	55 232
Förbrukningsmaterial	7 321	4 964
Hisstelefon - larm	9 808	9 566
Revisionsarvoden	22 044	21 075
Förvaltningsarvode	66 256	63 888
Administrationskostnader	4 611	4 402
Ritnings- och kopieringskostnad	5 680	892
Konsultarvoden	11 892	6 125
Besiktningens kostnad	5 608	5 570
Bankkostnader	1 736	2 075
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	0	5 200
Övriga kostnader	293 727	0
	1 734 387	1 493 633

Not 4 Personal

	2018	2017
Styrelsearvoden	60 000	55 086
Sociala kostnader	16 155	16 550
Summa	76 155	71 636

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018	2017
Avskrivningar på byggnader	662 000	662 000
Avskrivningar på maskiner och Inventarier	5 025	5 025
	<u>667 025</u>	<u>667 025</u>

Not 6 Resultat från finansiella poster

Skattefria ränteintäkter	0	5
Räntekostnader	426 727	425 359
Kostnadsräntor skatter och avg	653	1 190
	<u>427 380</u>	<u>426 554</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 200 000	66 200 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>66 200 000</u>	<u>66 200 000</u>
Ingående avskrivningar	-4 463 088	-3 801 088
Årets avskrivningar	-662 000	-662 000
Utgående avskrivningar	<u>-5 125 088</u>	<u>-4 463 088</u>
Mark	7 800 000	7 800 000
Redovisat värde	68 874 912	69 536 912
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 200 000	11 200 000
Byggnader	<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
	<u>48 200 000</u>	<u>48 200 000</u>

Brf Bergknallen

Org.nr. 769608-7985

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 499	100 499
Utgående anskaffningsvärden	100 499	100 499
Ingående avskrivningar	-20 937	-15 912
Årets avskrivningar	-5 025	-5 025
Utgående avskrivningar	-25 962	-20 937
Redovisat värde	74 537	79 562

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Amortering 2019
Stadshypotek	063564	1,34 %	2021-12-01	10 061 022	0
Stadshypotek	144535	1,29 %	2021-12-01	10 061 022	200 000
Stadshypotek	906163	1,82 %	2020-12-01	8 861 024	400 000
				28 983 068	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 383 068
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 983 068

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	33 180 000	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

På årsstämman 2018 samt på en extra stämma under året antogs uppdaterade stadgar. Registrering hos Bolagsverket kommer att ske 2019.

Underskrifter

Vallentuna den 9/5 2019



Kjell Lindqvist



Inger Fredriksson



Emil Svensson



Anders Schön



Davis Mandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2019



Jörgen Götehed
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 2018.

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 2018 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. 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. Risker 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 Brf Bergknallen för år 2018 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.

Övriga upplysningar

Stämman valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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:

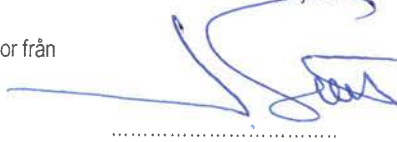
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 maj 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB