

Årsredovisning 2019

BRF BERGHÄLLEN 12 769613-0959

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

np

88. 2 411

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-19.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 989 kvm och 1 lokal om 73 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Styrelsens sammansättning

Christian Antonio	Ordförande
Emma Zetterman	Kassör
Goran Gozo	Styrelseledamot
Lars-Åke Dahlström	Sekreterare
Filippa Björklund	Suppleant

Valberedning

Susanne Öktem.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter gemensamt

Revisorer

Daniel Yousif Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2020 Sanering av hyresrätt
2020 Underhåll av stammar *op*

Avtal med leverantörer

Takskottning	DB Tak & Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB (Fd Ekonomisk Förvaltning i Uppsala)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt har blivit vakant.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	908 652	914 751	912 432	853 768
Resultat efter fin. poster	-177 107	92 590	121 516	2 237
Soliditet, %	62	62	62	62
Kassalikviditet %	519	520	443	329
Yttre fond	234 165	176 910	119 655	62 400
Taxeringsvärde	24 191 000	19 085 000	19 085 000	19 085 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	710	710	710
Lån per kvm totalyta, kr	7 863	7 863	7 863	7 863
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,68	1,72	2,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	15 371 261	-	-	15 371 261
Upplåtelseavgifter	1 708 724	-	-	1 708 724
Fond, yttre underhåll	176 910	-	57 255	234 165
Balanserat resultat	-3 094 814	92 590	-57 255	-3 059 479
Årets resultat	92 590	-92 590	-177 107	-177 107
Eget kapital	14 254 671	0	-177 107	14 077 564

wp

FS 72 CA LP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 059 479
Årets resultat	<u>-177 107</u>
Totalt	-3 236 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	72 573
Balanseras i ny räkning	<u>-3 309 159</u>
	-3 236 586

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

n.p

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		908 652	914 751
Rörelseintäkter		1	930
Summa rörelseintäkter		908 653	915 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-693 547	-424 553
Övriga externa kostnader	7	-81 520	-80 967
Personalkostnader	8	-37 543	-27 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 988	-149 975
Summa rörelsekostnader		-962 598	-682 932
Rörelseresultat		-53 944	232 749
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123 163	-140 159
Summa finansiella poster		-123 163	-140 159
Resultat efter finansiella poster		-177 107	92 590
Årets resultat		-177 107	92 590

np

f.s. 22 410

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	21 298 965	21 448 953
Summa materiella anläggningstillgångar		21 298 965	21 448 953
Summa anläggningstillgångar		21 298 965	21 448 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 935	24 953
Övriga fordringar	12	270 096	254 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 905	46 499
Summa kortfristiga fordringar		337 936	326 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 076 967	1 121 669
Summa kassa och bank		1 076 967	1 121 669
Summa omsättningstillgångar		1 414 904	1 447 812
Summa tillgångar		22 713 868	22 896 764

v.p

GG ACA W

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 079 985	17 079 985
Fond för yttre underhåll		234 165	176 910
Summa bundet eget kapital		17 314 150	17 256 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 059 479	-3 094 814
Årets resultat		-177 107	92 590
Summa fritt eget kapital		-3 236 586	-3 002 224
Summa eget kapital		14 077 564	14 254 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 350 000	8 350 000
Övriga långfristiga skulder		14 000	14 000
Summa långfristiga skulder		8 364 000	8 364 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 380	47 302
Skatteskulder		73 754	69 392
Övriga kortfristiga skulder		-160	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 330	161 399
Summa kortfristiga skulder		272 304	278 093
Summa eget kapital och skulder		22 713 868	22 896 764

17/10

GG E7-CAW

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 121 669	1 110 069
Resultat efter finansiella poster	-177 107	92 590
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	149 988	149 975
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-27 119	242 565
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 794	-256 504
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 789	25 539
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-44 702	11 600
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-44 702	11 600
Likvida medel vid årets slut	1 076 967	1 121 669

YX

SB ECLAW

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Berghällen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	206 004	212 103
Årsavgifter, bostäder	702 648	702 648
Övriga intäkter	1	930
Summa	908 653	915 681

YAO

gg RECALW

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Städning	42 400	20 300
Övrigt	3 017	0
Summa	45 417	20 300

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	271 841	28 261
Summa	271 841	28 261

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	22 125	22 787
Fjärrvärme	161 503	169 922
Sophämtning	45 637	37 924
Vatten	45 456	50 480
Summa	274 721	281 113

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	15 750	15 750
Fastighetsförsäkringar	25 493	23 020
Fastighetsskatt	38 827	34 927
Kabel-TV	21 498	21 182
Summa	101 568	94 879

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	52 272	51 928
Förbrukningsmaterial	479	2 866
Postbefordran	440	914
Revisionsarvoden	13 188	15 375
Serv.avg branschorg.	4 390	4 300
Styr.möte/stämma/städdag	749	883
Övriga förvaltningskostnader	10 002	4 702
Summa	81 520	80 967

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9 043	6 559
Styrelsearvoden	28 500	20 878
Summa	37 543	27 437

VP

GG ACW

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122 992	140 096
Övriga räntekostnader	171	63
Summa	123 163	140 159

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 114 381	23 114 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 114 381	23 114 381
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 665 428	-1 515 453
Årets avskrivning	-149 988	-149 975
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 815 416	-1 665 428
Utgående restvärde enligt plan	21 298 965	21 448 953
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 022 208</i>	<i>8 022 208</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 846 000	10 004 000
Taxeringsvärde mark	13 345 000	9 081 000
Summa	24 191 000	19 085 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 504	41 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 504	41 504
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 504	-41 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 504	-41 504
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto Nabo	259 566	216 658
Skattekonto	3 556	38 032
Övriga fordringar	6 974	0
Summa	270 096	254 690

RP

59 27690

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-10-28	0,82 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2020-09-28	0,96 %	3 350 000	3 350 000
Swedbank	2021-04-23	1,61 %	3 000 000	3 000 000
Summa			8 350 000	8 350 000

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 000 000	10 000 000
Summa	10 000 000	10 000 000

Underskrifter

SUNDBYBERG, 2020 - 03 - 30

Ort och datum



Christian Antonio
Ordförande



Lars-Åke Dahlström
Sekreterare




Emma Zetterman
Kassör



Goran Gozo
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 07



Daniel Yousif, BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berghällen 12, org.nr. 769613-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghällen 12 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Upplýsning av särskild betydelse

Után att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Berghäll 12 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att jag inte är vald med namn på föreningsstämman 2019, utan stämman beslutade att ge BoRevision AB i uppdrag att granska föreningen.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 7 / 4 2020

.....
Daniel Yousif

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor