

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Rikard Elon Landh	Ordförande
Åke Henrik Holmberg	Vice ordförande
Lars Andreas Kvarnö	Kassör
Lars-Erik Sune Jansson	Ledamot
Karl Andreas Kennert Johansson	Ledamot
Michael Brian Treacher	Ledamot

Anna-Maria Jonsson	Suppleant
Maheen Salehi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Leif Skarle	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
-------------	------------------	--------------------

#### Valberedning

Robert J Westerbom  
Päivi Latvala

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-13. Extra stämma med anledning av byte av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m<sup>2</sup>, varav 1 255 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 278 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	241 m <sup>2</sup>	2018-10-22
Hudvård	37 m <sup>2</sup>	2017-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av stamledningen	2017	Byt ut hela huvudstammen för avloppet
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönster bågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Sotning	2013	
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
Målning av trapphusen	2005	
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butiklokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Rörstambyte	2002 - 2016	Delvis

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

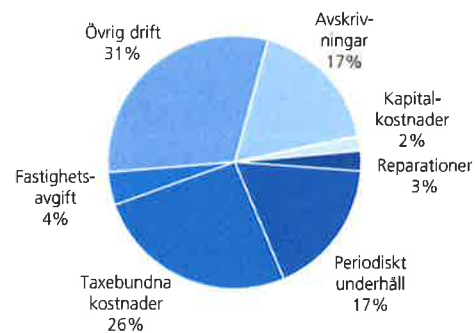
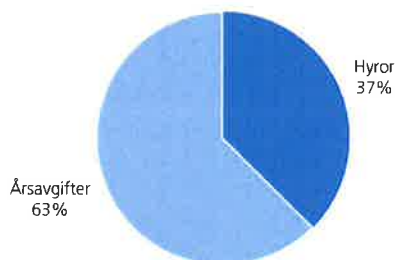
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC T & T Förvaltning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 490 601</b>	<b>977 681</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 244 676	1 233 090
Finansiella intäkter	35	164
Ökning av kortfristiga skulder	18 187	24 454
	<b>1 262 898</b>	<b>1 257 708</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 109 081	715 638
Finansiella kostnader	26 253	28 577
Ökning av kortfristiga fordringar	10 156	573
	<b>1 145 490</b>	<b>744 788</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 608 009</b>	<b>1 490 601</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>117 408</b>	<b>512 920</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog beslut på föreningsstämman samt en extra stämma att byta ut de nuvarande stadgarna till det nya stadgarna som nu är uppdaterade med gällande lagstiftning. Vi tog beslut på att byta ut hela stamledningen nere i källargången vilket gjordes under 2017. Vi har gjort en förstudie på ett kommande stambyte. Upphandlat för en kommande OVK-besiktning som kommer att ske under januari månad 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st  
Tillkommande medlemmar: 3 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	618	618	618
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 672	1 645	1 645	1 239
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	164	148	132	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	29	28	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	26	56
Soliditet (%)	80	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	243	-43	-148
Nettoomsättning (tkr)	1 241	1 233	1 233	1 120

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m<sup>2</sup> bostäder och 278 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	672 076	71 571	0	600 505
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 047 420</b>	<b>71 571</b>	<b>0</b>	<b>17 975 849</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 027 484	-71 571	242 656	-1 198 569
Årets resultat	-131 183	-131 183	-242 656	242 656
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 158 667</b>	<b>-202 754</b>	<b>0</b>	<b>-955 913</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 888 753</b>	<b>-131 183</b>	<b>0</b>	<b>17 019 936</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-955 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 571
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 158 667</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

240 960
<b>-917 707</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 240 605	1 233 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 071	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 244 676</b>	<b>1 233 090</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-847 445	-576 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 364	-115 534
Personalkostnader	Not 6	-23 272	-23 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 560	-246 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 349 641</b>	<b>-962 021</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-104 965</b>	<b>271 069</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 253	-28 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 218</b>	<b>-28 413</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-131 183</b>	<b>242 656</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-131 183</b>	<b>242 656</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hysesrätter		9 989	11 239
		<b>9 989</b>	<b>11 239</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	19 324 658	19 563 968
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 324 658</b>	<b>19 563 968</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 337 447</b>	<b>19 578 007</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 078 093	937 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 078 093</b>	<b>937 309</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		587 534	600 754
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>587 534</b>	<b>600 754</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 665 627</b>	<b>1 538 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 003 074</b>	<b>21 116 070</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	672 076	600 505
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 047 420</b>	<b>17 975 849</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 027 484	-1 198 569
Årets resultat		-131 183	242 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 158 667</b>	<b>-955 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 888 753</b>	<b>17 019 936</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		27 731	34 545
Skatteskulder		113 966	102 602
Övriga skulder		283 444	288 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	189 180	170 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>614 321</b>	<b>596 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 003 074</b>	<b>21 116 070</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	10-40 år	10 - 40 år
Standardförbättringar	20 år	10 - 20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	20-40 år	20 - 40 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	775 872	775 872
Hyror lokaler momspliktiga	464 737	455 342
Hyror lokaler	0	1 874
Öresutjämning	-4	2
	<b>1 240 605</b>	<b>1 233 090</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 071	0
	<b>4 071</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 323	50 866
	Snöröjning/sandning	4 391	4 324
	Städning entreprenad	51 180	51 180
	Gård	3 351	4 162
	Förbrukningsmateriel	653	109
	Fordon	1 917	519
		<b>96 815</b>	<b>111 159</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	22 168	21 638
	Lokaler	791	0
	Tvättstuga	4 778	0
	Källare	6 289	0
	Lås	0	6 281
	VVS	723	0
		<b>34 748</b>	<b>27 920</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	240 960	0
		<b>240 960</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 076	22 956
	Värme	251 058	227 513
	Vatten	53 307	43 774
	Sophämtning/renhållning	27 631	27 606
		<b>356 072</b>	<b>321 848</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 120	29 728
	Kabel-TV	30 229	29 711
		<b>61 349</b>	<b>59 439</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 500</b>	<b>56 466</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>847 445</b>	<b>576 832</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	16 867	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 835	20 799
	Föreningskostnader	4 500	2 749
	Fritids- och trivselkostnader	1 253	2 366
	Förvaltningsarvode	102 596	82 668
	Administration	3 379	1 662
	Konsultarvode	89 934	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 440
		<b>238 364</b>	<b>115 534</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	3 272	3 272
		<b>23 272</b>	<b>23 272</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Egna lägenheter och lokaler	1 250	2 500
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	143 525	148 098
		<b>240 560</b>	<b>246 383</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 250	-2 500
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-13 746	-11 246
		<b>9 989</b>	<b>11 239</b>
<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 570 921</b>	<b>21 570 921</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 006 953	-1 763 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 310	-243 883
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 246 263</b>	<b>-2 006 953</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 334 647</b>	<b>19 575 207</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 589 000	12 589 000
	Taxeringsvärde mark	11 268 000	11 268 000
		<b>23 857 000</b>	<b>23 857 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 000 000	21 000 000
	Lokaler	2 857 000	2 857 000
		<b>23 857 000</b>	<b>23 857 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	106 376	106 376	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 376</b>	<b>106 376</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-106 376	-106 376	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-106 376</b>	<b>-106 376</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	57 618	47 462	
	Klientmedel hos SBC	1 020 475	889 847	
		<b>1 078 093</b>	<b>937 309</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	600 505	570 775	
	Reservering enligt stadgar	71 571	71 571	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 841	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>672 076</b>	<b>600 505</b>	
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Swedbank	0,800 %	3 500 000	3 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

Ränta	4 337	4 443
Avgifter och hyror	184 843	166 117
	<b>189 180</b>	<b>170 560</b>

<b>Not 17</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	---

OVK besiktning kommer att ske under januari månad 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 13 / 3 2018



Rikard Elon Landh  
Ordförande



Åke Henrik Holmberg  
Vice ordförande



Lars Andreas Kvarn  
Kassör



Lars-Erik Sune Jansson  
Ledamot

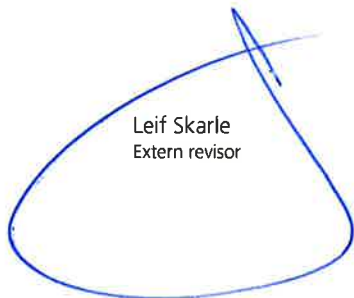


Karl Andreas Kennert Johansson  
Ledamot



Michael Brian Treacher  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018



Leif Skarle  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berghällen 10, org.nr 769606-5304**

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berghällen 10 för år 2017. 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.

#### *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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. [För K2-företag ska skrivningen lyda: "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 och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Berghäll 10 för år 2017 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 *Revisorers 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 2018-04-19

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

