

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Christian Stranne	Ledamot
Michael Brian Treacher	Ledamot

Anna Jonsson	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Railie Gustafsson
Andreas Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

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

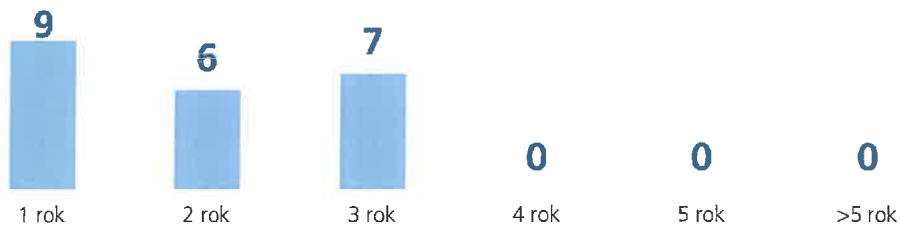
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² 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 ²	2018-10-22
Hudvård	37 m ²	2017-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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
OVK	2018	Åtgärdat allt för godkännande
Stambyte Tvättstuga	2018	Bytt golv och målat om.
Byte av stamledningen	2017	Bytt ut hela huvudstammen för avloppet
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Sotning	2013	
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönster bågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
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 butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	
Rörstambyte	2002 - 2016	Samt tilläggsisolerat Delvis
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Planering pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

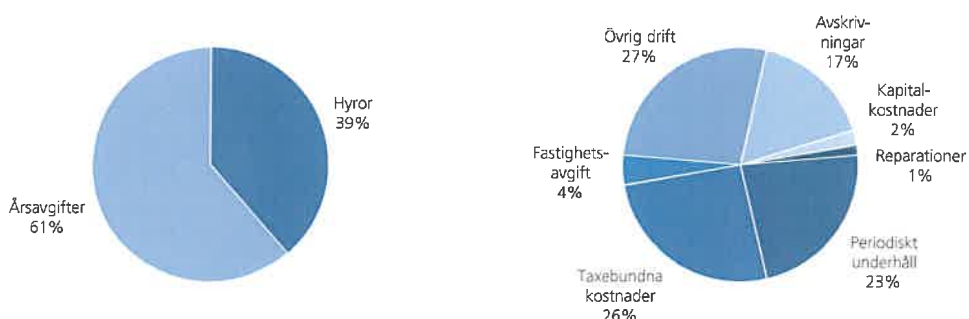
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC T & T Förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 608 009	1 490 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 266 036	1 244 676
Finansiella intäkter	14	35
Ökning av kortfristiga skulder	188 358	18 187
	1 454 408	1 262 898
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 150 444	1 109 081
Finansiella kostnader	29 301	26 253
Ökning av kortfristiga fordringar	1 034	10 156
	1 180 779	1 145 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 881 638	1 608 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 629	117 408

*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 1 337 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

Vi genomförde OVK med påföljande åtgärder för att bli godkända.
Stambyte i tvättstugan med byte av golv och ommålning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser 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: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	618	618	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 748	1 672	1 645	1 645
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	163	164	148	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	35	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	17	19	26
Soliditet (%)	80	80	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-152	-131	243	-43
Nettoomsättning (tkr)	1 262	1 241	1 233	1 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	502 687	71 571	-240 960	672 076
S:a bundet eget kapital	17 878 031	71 571	-240 960	18 047 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-989 278	-71 571	109 777	-1 027 484
Årets resultat	-151 519	-151 519	131 183	-131 183
S:a ansamlad förlust	-1 140 796	-223 090	240 960	-1 158 667
S:a eget kapital	16 737 235	-151 519	0	16 888 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-151 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-917 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 571
summa balanserat resultat	-1 140 797

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

321 130
-819 667

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 261 941	1 240 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 095	4 071
Summa rörelseintäkter		1 266 036	1 244 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-969 537	-847 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 635	-238 364
Personalkostnader	Not 6	-23 272	-23 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 824	-240 560
Summa rörelsekostnader		-1 388 268	-1 349 641
RÖRELSERESULTAT		-122 232	-104 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 301	-26 253
Summa finansiella poster		-29 287	-26 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 519	-131 183
ÅRETS RESULTAT		-151 519	-131 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	Not 8		
Hysesrätter		8 739	9 989
		8 739	9 989
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 088 084	19 324 658
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 088 084	19 324 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 099 623	19 337 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 377 812	1 078 093
Summa kortfristiga fordringar		1 377 812	1 078 093
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		562 478	587 534
Summa kassa och bank		562 478	587 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 940 290	1 665 627
SUMMA TILLGÅNGAR		21 039 913	21 003 074

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 13	502 687	672 076
Summa bundet eget kapital		17 878 031	18 047 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-989 278	-1 027 484
Årets resultat		-151 519	-131 183
Summa fritt eget kapital		-1 140 796	-1 158 667
SUMMA EGET KAPITAL		16 737 235	16 888 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		216 082	27 731
Skatteskulder		115 484	113 966
Övriga skulder		283 858	283 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	187 254	189 180
Summa kortfristiga skulder		802 678	614 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 039 913	21 003 074

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	20-40 år	10-40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	2018	2017
Årsavgifter	775 872	775 872
Hyror lokaler momspliktiga	486 071	464 737
Öresutjämning	-2	-4
	1 261 941	1 240 605

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	4 095	0
Övriga intäkter	0	4 071
	4 095	4 071

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 385	35 323
	Snöröjning/sandning	4 550	4 391
	Städning entreprenad	51 180	51 180
	Städning enligt beställning	25 451	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 170	0
	Myndighetstillsyn	1 145	0
	Gård	8 109	3 351
	Förbrukningsmateriel	953	653
	Brandskydd	4 830	0
	Fordon	458	1 917
		137 232	96 815
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	22 168
	Lokaler	0	791
	Tvättstuga	6 651	4 778
	Källare	0	6 289
	Lås	289	0
	VVS	9 356	723
	Fönster	3 694	0
		19 989	34 748
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	236 002	0
	Källare	0	240 960
	Ventilation	85 128	0
		321 130	240 960
	Taxebundna kostnader		
	El	22 926	24 076
	Värme	250 578	251 058
	Vatten	63 570	53 307
	Sophämtning/renhållning	31 152	27 631
		368 227	356 072
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 254	31 120
	Kabel-TV	30 721	30 229
		64 975	61 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 984	57 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	969 537	847 445

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	0	16 867
	Revisionsarvode extern revisor	19 036	19 835
	Föreningskostnader	3 600	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	5 093	1 253
	Förvaltningsarvode	106 196	102 596
	Administration	9 560	3 379
	Konsultarvode	5 181	89 934
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 970	0
		157 635	238 364

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	3 272	3 272
		23 272	23 272
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Egna lägenheter och lokaler	1 250	1 250
	Byggnad	95 785	95 785
	Förbättringar	140 789	143 525
		237 824	240 560
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-1 250	-1 250
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-14 996	-13 746
		8 739	9 989
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	Utgående anskaffningsvärde	21 570 921	21 570 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 246 263	-2 006 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 574	-239 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 482 837	-2 246 263
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 096 823	19 334 647
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 589 000	12 589 000
	Taxeringsvärde mark	11 268 000	11 268 000
		23 857 000	23 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 000 000	21 000 000
	Lokaler	2 857 000	2 857 000
		23 857 000	23 857 000

Not 10	MASKINER		2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		106 376	106 376	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		106 376	106 376	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-106 376	-106 376	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-106 376	-106 376	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		58 652	57 618	
	Klientmedel hos SBC		1 319 160	1 020 475	
			1 377 812	1 078 093	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		672 076	600 505	
	Reservering enligt stadgar		71 571	71 571	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-240 960	0	
	Vid årets slut		502 687	672 076	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,750 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 500 000	3 500 000	

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 667	4 337
	Avgifter och hyror	182 587	184 843
		187 254	189 180

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för ett kommande stambyte.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 5 / 3 2019



Rikard Elon Landh
Ordförande



Åke Henrik Holmberg
Vice ordförande



Lars Andreas Kvarnö
Kassör



Lars-Erik Sune Jansson
Ledamot



Christian Stranne
Ledamot



Michael Brian Treacher
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



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 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 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 Berghällen 10 för år 2018 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 *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.

Sonora | Revision

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:

- företaget 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 2019-05-15

Leif Skarle
Auktoriserad revisor