

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Berghällen

716444-1284

Räkenskapsåret

2016

HL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghällen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Föreningens byggnader

Byggnaderna som uppfördes av Conata-gruppen AB 1987, ligger i Tanums kommun och har beteckningen Tanum Ertseröd 1:34. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Tanum kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 157 800 kr. 2016 var denna avgäld 130 200 kr.

Föreningens byggnader utgörs av 31 st fritidshus som upplåts med bostadsrätt. Gemensamt med Brf. Tallbacken och Brf. Björkdalen ingår också parkeringsplatser och grönområden.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan, som årligen uppdateras, för föreningens 31 hus. Ett årsavtal har tecknats med Villa och Stugservice i Hällevadsholm angående tillsyn och fastighetsskötsel. Avtalet är fast för tillsyn och besiktning. Utförda arbetsuppgifter faktureras för nedlagd tid. Under hösten (normalt i slutet av november) utföres en grovbesiktning inför vintersäsongen och som kompletteras vid kall väderlek. Under våren (normalt mars) utföres en detaljerad besiktning som utmynnar i en arbetsplan för respektive hus.

Enligt planen kommer samtliga hängrännor och stuprör vara utbytta 2017. Samtliga hus fasader kommer att vara målade 2018. Befintligt nät för kabeltv kommer att vara utbytt till fiber under 2017. Därefter är husens tekniska status i gott skick varför inga större åtgärder planeras under närmaste tiden.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

HL

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Kallin	Ledamot
Staffan Pousette	Ledamot
Anna Ring	Ledamot
Mats Kias	Ledamot
Henrik Ahl	Ledamot
Jan-Petter Eliassen	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Kenneth Kallin och Henrik Ahl var för sig.
- Arvode till styrelsen har inte utgått.
- För styrelsens arbete finns styrelseansvarsförsäkring tecknad hos IF

Revisorer

BDO
Auktoriserad revisor Hans Lundgren

Valberedning

Anna Puggioli Parklind
Stein Bugten

Föreningen har sitt säte i Tanums kommun.

HL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2016 målat fasaderna på tio hus. Under 2017 kommer sju hus att målas och kvarvarande sju hus målas 2018. Därmed är samtliga 31 hus målade under perioden 2015-2018. Därefter beräknas nästa målningsunderhåll utföras med början tidigast 2024. I samband med nästa intervall för fasadmålning behöver mindre mängder rötskadade fasadbeklädnader bytas. From 2019 beräknas 125 000 kr avsättas per år till framtida fasadarbeten mm.

Föreningen har under 2016 fortsatt utbytet av hängrännor och stuprör på sju hus. Under början av 2017 har utbytet slutförts på de kvarvarande husen samt vårt förråd.

Under 2016 har ökade problem uppstått med driften av vår tv-anläggning. Kostnaderna för programavgifter har ökat dramatiskt inför 2017. Befintlig anläggning som delas mellan Björkdalen, Tallbacken och Berghällen var i stort behov av uppdatering för att fungera. Björkdalen hade sedan tidigare 2016 beslutat sig för att installera fiber från Telia varför endast Berghällen och Tallbacken skulle finansiera uppgraderingen av ny tv-anläggning. Berghällen har ytterligare ett problem att befintligt fastighetsnät i mark är felaktigt utfört med inomhuskabel vid byggnadstillfället. Problem har förekommit i flera år med dålig bild i några hus vilket inte funnits möjlighet att åtgärda pga dåligt fastighetsnät. Tallbacken och Berghällen har undersökt olika alternativ att lösa problemet. Tallbackens styrelse beslutade 11 mars att installera fiber från Telia. Styrelsen för Berghällen beslutade då att följa övriga föreningarna eftersom vi är i störst behov att förnya vårt fastighetsnät och kunna leverera tv till våra hus. Installationsarbetet kommer att ske under 2017 för att drifvas i december i samband med att nuvarande tv-avtal löper ut. Möjlighet kommer nu även att finnas att få bredband i våra hus. Kostanden för installationsarbetet är offererat till 420 000 kr. Vilken form för finansiering får beslutas på årsstämman 2017.

HL

Föreningens Ekonomi

Årsavgiften har 2016 varit 37 200 kr/hus. Därutöver så har ägarna till 4 av de 31 fritidshusen debiterats en extra avgift på 2 000 kr under 2016, för att ägarna till de övriga 27 fritidshusen året innan debiterats motsvarande avgift. Övriga rörelseintäkter innehåller vinst vid avyttring av den gamla gräsklipparen.

Kommunal fastighetsavgift

Från och med deklarationen 2009 (inkomståret 2008) ersattes fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Underlaget för inkomståret 2016 är taxeringsvärdet 28 737 000 x 0,75 %. Summa 215 527 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 153	1 116	976	860
Resultat efter finansiella poster	-215	-116	-246	-285
Soliditet (%)	97,4	97,8	97,2	97,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 190 000	321 649	-3 223 930	-116 187	12 171 532
Disposition av föregående års resultat:			-116 187	116 187	0
Årets resultat				-214 815	-214 815
Belopp vid årets utgång	15 190 000	321 649	-3 340 117	-214 815	11 956 717

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 340 117
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-87 000
årets förlust	-214 815
	-3 641 932

behandlas så att att av yttre fonden ianspråktas i ny räkning överföres	-87 000
	-3 554 932
	-3 641 932

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

AL

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 153 199	1 116 000
Övriga rörelseintäkter		12 000	57 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 165 199	1 173 400
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2, 3	-1 141 065	-1 060 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 053	-229 404
Summa rörelsekostnader		-1 380 118	-1 289 488
Rörelseresultat		-214 919	-116 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-240
Summa finansiella poster		104	-99
Resultat efter finansiella poster		-214 815	-116 187
Årets resultat		-214 815	-116 187

FL

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 847 663	12 076 892
Inventarier	5	13 585	409
Summa materiella anläggningstillgångar		11 861 248	12 077 301
Summa anläggningstillgångar		11 861 248	12 077 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 649	9 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 216	151 564
Summa kortfristiga fordringar		201 865	161 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		212 082	200 817
Summa kassa och bank		212 082	200 817
Summa omsättningstillgångar		413 947	362 193
SUMMA TILLGÅNGAR		12 275 195	12 439 494

HL

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		15 190 000	15 190 000
Fond för yttre underhåll		321 649	321 649
Summa bundet eget kapital		15 511 649	15 511 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 340 118	-3 223 931
Årets resultat		-214 815	-116 187
Summa fritt eget kapital		-3 554 933	-3 340 118
Summa eget kapital		11 956 716	12 171 531
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda avgifter		128 200	120 450
Leverantörsskulder		52 955	10 921
Skatteskulder		9 464	9 464
Övriga skulder		1 100	3 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	126 760	123 624
Summa kortfristiga skulder		318 479	267 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 275 195	12 439 494

AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	66,67 år
Inventarier	25 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

TL

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Redovisningstjänster	12 500	12 500
Elavgifter	7 563	7 834
Fastighetskostnader	389 036	341 486
Kommunal fastighetsavgift	215 527	204 367
Fastighetsförsäkringspremier	58 592	57 454
Avgift kabelTV	40 611	29 356
Renhållning	41 812	40 097
Resekostnader	15 838	15 308
Samfällighetsavgifter	34 088	24 861
Tomträttsavgäld/arrende	130 200	130 380
Vattenavgifter	182 706	177 591
Förvaltningskostnader	12 592	18 851
	1 141 065	1 060 085

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 281 961	15 281 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 281 961	15 281 961
Ingående avskrivningar	-3 205 069	-2 975 840
Årets avskrivningar	-229 229	-229 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 434 298	-3 205 069
Utgående redovisat värde	11 847 663	12 076 892

HL

Not 5 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 296	92 296
Inköp	23 000	
Försäljningar/utrangeringar	-16 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 696	92 296
Ingående avskrivningar	-91 887	-91 712
Försäljningar/utrangeringar	16 600	
Årets avskrivningar	-9 824	-175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 111	-91 887
Utgående redovisat värde	13 585	409

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bokföring/Bokslut	12 500	6 250
Revision	9 375	9 375
Vatten och avlopp	9 752	108 000
Fakturerade kostnader från Tallbacken	33 884	0
Plåtslageriarbeten	61 250	0
	126 761	123 625

PL

Grebbestad DEN 16 APRIL 2017.



Kenneth Källin



Mats Kias



Anna Ring



Staffan Pousette



Henrik Ahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

28/4 2017



Hans Lundgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berghällen

Org.nr. 716444-1284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berghällen för år 2016.

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 2016 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.

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 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:

HL

- 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.

HL

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 för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

44

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.

Tanumshede den 28 april 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Lundgren'.

Hans Lundgren
Auktoriserad revisor