

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Berghällen

716444-1284

Räkenskapsåret

2017

HL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghällen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

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.

Samtliga hängrännor och stuprör är utbytta t o m 2017. Samtliga hus fasader kommer att vara målade 2018. Befintligt nät för kabeltv är 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 2017-05-27 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.

KL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 målat sju hus 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.

Under början av 2017 har föreningen fortsatt av utbytet av hängrännör så att det slutförts på de kvarvarande husen samt vårt förråd.

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 har skett under 2017 och driftsatts i december i samband med att nuvarande tv-avtal löper ut. Alla hus nu är försedda med TV och internet via nya fibernätet.

W

Föreningens Ekonomi

Årsavgiften har 2017 varit 37 200 kr/hus.

Kommunal fastighetsavgift

Från och med deklarationen 2009 (inkomståret 2008) ersattes fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Underlaget för inkomståret 2017 är taxeringsvärdet 28 737 000 x 0,75 %. Summa 215 527 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 153	1 153	1 116	976
Resultat efter finansiella poster	-174	-215	-116	-246
Soliditet (%)	96,2	97,4	97,9	97,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 190 000	321 649	-3 340 117	-214 815	11 956 717
Ökning av insatskapital	449 500				449 500
Disposition av föregående års resultat:			-214 815	214 815	0
Årets resultat				-173 573	-173 573
Belopp vid årets utgång	15 639 500	321 649	-3 554 932	-173 573	12 232 644

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 554 932
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-87 000
årets förlust	-173 573
	-3 815 505

behandlas så att att av yttre fonden ianspråkats i ny räkning överföres	-87 000
	-3 728 505
	-3 815 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AL

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 153 200	1 153 199
Övriga rörelseintäkter		1 600	12 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 154 800	1 165 199
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2, 3	-1 095 007	-1 141 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 304	-239 053
Summa rörelsekostnader		-1 328 311	-1 380 118
Rörelseresultat		-173 511	-214 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72	0
Summa finansiella poster		-62	104
Resultat efter finansiella poster		-173 573	-214 815
Årets resultat		-173 573	-214 815

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 034 493	11 847 663
Inventarier	5	9 510	13 585
Summa materiella anläggningstillgångar		12 044 003	11 861 248
Summa anläggningstillgångar		12 044 003	11 861 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		496	28 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 023	173 216
Summa kortfristiga fordringar		166 519	201 865
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		509 530	212 082
Summa kassa och bank		509 530	212 082
Summa omsättningstillgångar		676 049	413 947
SUMMA TILLGÅNGAR		12 720 052	12 275 195

AL

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		15 639 500	15 190 000
Fond för yttre underhåll		321 649	321 649
Summa bundet eget kapital		15 961 149	15 511 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 554 933	-3 340 118
Årets resultat		-173 573	-214 815
Summa fritt eget kapital		-3 728 506	-3 554 933
Summa eget kapital		12 232 643	11 956 716
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda avgifter		4 200	128 200
Leverantörsskulder		434 479	52 955
Skatteskulder		8 089	9 464
Övriga skulder		10 900	1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	29 741	126 760
Summa kortfristiga skulder		487 409	318 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 720 052	12 275 195

KL

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

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

PL

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Redovisningstjänster	12 500	12 500
Elavgifter	7 608	7 563
Fastighetskostnader	309 346	389 036
Kommunal fastighetsavgift	215 527	215 527
Fastighetsförsäkringspremier	60 265	58 592
Avgift kabelTV	85 462	40 611
Renhållning	43 729	41 812
Resekostnader	16 852	15 838
Samfällighetsavgifter	28 880	34 088
Tomträttsavgäld/arrende	157 800	130 200
Vattenavgifter	143 710	182 706
Förvaltningskostnader	13 328	12 592
	1 095 007	1 141 065

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 281 961	15 281 961
Inköp	416 059	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 698 020	15 281 961
Ingående avskrivningar	-3 434 298	-3 205 069
Årets avskrivningar	-229 229	-229 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 663 527	-3 434 298
Utgående redovisat värde	12 034 493	11 847 663

44

Not 5 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 696	92 296
Inköp		23 000
Försäljningar/utrangeringar		-16 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 696	98 696
Ingående avskrivningar	-85 111	-91 887
Försäljningar/utrangeringar		16 600
Årets avskrivningar	-4 075	-9 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 186	-85 111
Utgående redovisat värde	9 510	13 585

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bokföring/Bokslut	12 500	12 500
Revision	9 375	9 375
Telefoni/bredband	7 867	9 752
Fakturerade kostnader från Tallbacken		33 884
Plåtslageriarbeten		61 250
	29 742	126 761

AL

Grebbestad 2018-04-02



Kenneth Kallin



Mats Kias



Anna Ring



Staffan Pousette



Henrik Ahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-02



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 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.

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:

✓

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

FL

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 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 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.

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.

HL

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2/4 2018



Hans Lundgren
Auktoriserad revisor