

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Berghällen

716444-1284

Räkenskapsåret

2018

HL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghällen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 är målade 2018. Fiber installerades 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 2018-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|-----------|
| Kenneth Kallin | Ledamot |
| Staffan Pousette | Ledamot |
| Anna Ring | Ledamot |
| Mats Kias | Ledamot |
| Henrik Ahl | Ledamot |
| Jon Christian Andersen | 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

Auktoriserad revisor Hans Lundgren

Valberedning

Anna Puggioli Parklind
Stein Bugten

Föreningen har sitt säte i Tanums kommun.

ML

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har målat kvarvarande sju hus 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 året har föreningen startat en egen hemsida. brfberghallen.se

Föreningens Ekonomi

Årsavgiften har 2018 varit 37 200 kr/hus.

Kommunal fastighetsavgift

Från och med deklarationen 2009 (inkomståret 2008) ersattes fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Underlaget för inkomståret 2018 är taxeringsvärdet 34 503 000 x 0,75 %. Summa 258 772 kr.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 153 | 1 153 | 1 153 | 1 116 |
| Resultat efter finansiella poster | -133 | -174 | -215 | -116 |
| Soliditet (%) | 98,0 | 96,2 | 97,4 | 97,8 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 639 500 | 321 649 | -3 554 932 | -173 573 | 12 232 644 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -173 573 | 173 573 | 0 |
| Årets resultat | | | | -133 193 | -133 193 |
| Belopp vid årets utgång | 15 639 500 | 321 649 | -3 728 505 | -133 193 | 12 099 451 |

HL

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 728 505 |
| reservering till yttre fond enligt stadgarna | -87 000 |
| årets förlust | -133 193 |
| | -3 948 698 |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| att av yttre fonden ianspråkats | -87 000 |
| i ny räkning överföres | -3 861 698 |
| | -3 948 698 |

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

HL

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Årsavgifter | | 1 153 199 | 1 153 200 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 600 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 153 199 | 1 154 800 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2, 3 | -1 048 069 | -1 095 007 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -238 323 | -233 304 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 286 392 | -1 328 311 |
| Rörelseresultat | | -133 193 | -173 511 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 10 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -72 |
| Summa finansiella poster | | 0 | -62 |
| Resultat efter finansiella poster | | -133 193 | -173 573 |
| Årets resultat | | -133 193 | -173 573 |

42

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 11 799 023 | 12 034 493 |
| Inventarier | 5 | 6 657 | 9 510 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 805 680 | 12 044 003 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 805 680 | 12 044 003 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 19 354 | 496 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 70 772 | 166 023 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 90 126 | 166 519 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 449 511 | 509 530 |
| Summa kassa och bank | | 449 511 | 509 530 |
| Summa omsättningstillgångar | | 539 637 | 676 049 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 345 317 | 12 720 052 |

HL

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 15 639 500 | 15 639 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 321 649 | 321 649 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 961 149 | 15 961 149 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 728 506 | -3 554 933 |
| Årets resultat | | -133 193 | -173 573 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 861 699 | -3 728 506 |
| Summa eget kapital | | 12 099 450 | 12 232 643 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förutbetalda avgifter | | 137 000 | 4 200 |
| Leverantörsskulder | | 32 808 | 434 479 |
| Skatteskulder | | 51 334 | 8 089 |
| Övriga skulder | | 1 600 | 10 900 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 23 125 | 29 741 |
| Summa kortfristiga skulder | | 245 867 | 487 409 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 345 317 | 12 720 052 |

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 inventantier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|----------|
| Byggnader | 66,67 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2018 | 2017 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

fil

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Redovisningstjänster | 12 500 | 12 500 |
| Elavgifter | 9 375 | 7 608 |
| Fastighetskostnader | 252 996 | 309 346 |
| Kommunal fastighetsavgift | 258 772 | 215 527 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 62 032 | 60 265 |
| Avgift kabelTV | 96 200 | 85 462 |
| Renhållning | 47 794 | 43 729 |
| Resekostnader | 13 884 | 16 852 |
| Samfällighetsavgifter | 23 424 | 28 880 |
| Tomträttsavgäld/arrende | 157 800 | 157 800 |
| Vattenavgifter | 89 249 | 143 710 |
| Förvaltningskostnader | 15 262 | 13 328 |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 000 | 0 |
| ADB-tjänster | 3 781 | 0 |
| | 1 048 069 | 1 095 007 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 698 020 | 15 281 961 |
| Inköp | | 416 059 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 698 020 | 15 698 020 |
| Ingående avskrivningar | -3 663 527 | -3 434 298 |
| Årets avskrivningar | -235 470 | -229 229 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 898 997 | -3 663 527 |
| Utgående redovisat värde | 11 799 023 | 12 034 493 |

Not 5 Inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 696 | 98 696 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 696 | 98 696 |
| Ingående avskrivningar | -89 186 | -85 111 |
| Årets avskrivningar | -2 853 | -4 075 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -92 039 | -89 186 |
| Utgående redovisat värde | 6 657 | 9 510 |

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bokföring/Bokslut | 12 500 | 12 500 |
| Revision | 10 625 | 9 375 |
| Telefoni/bredband | 0 | 7 867 |
| | 23 125 | 29 742 |

fel

Grebbestad 2019-05-10




Kenneth Kallin



Mats Kias



Anna Ring



Staffan Pousette



Henrik Ahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

10/5 2019.



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 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

42

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

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

JK

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 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 "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.

Revisorers 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.

KL

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 10/5 2019


Hans Lundgren
Auktoriserad revisor