Årsredovisning för

Brf Berget 3

769606-5817

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 3, 769606-5817 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens byggnad upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-11- Detta är föreningens femtonde verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Sundbyberg Berget 3 av Ekenman Fastigheter AB den 1 juni 2001. Köpeskillingen uppgick till 24 000 000kr exkl. lagfart och ombildningskostnader.

Fastigheten

Fastigheten Berget 3 består av 27 lägenheter, varav 1 lägenhet är upplåten som hyresrätt, samt 1 lokal.
Total BOA 1 438m² (varav 53m² avser hyresrätten) LOA om 66m².
Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.
Taxeringsvärdet för fastigheten 29 867 000 kr varav
- byggnad 19 117 000 kr
- mark 10 750 000 kr

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 % av anskaffningsvärdet. Med hänsyn till gällande rekommendationer i K2 har man 2014 ändrat avskrivningstakten från 0,1 % till 1%.
Avsättning till yttrefond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Överlåtelser

Antalet medlemmar vid årets början var 33 st, vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 33 st.
Det har inte skett några överlåtelser under året.
Under året har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar, dock efter utgången av räkenskapsåret återstår endast 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter valda på årsstämma sommaren 2017:
Anita Sällinen, Ordförande
Nina Larsen, Kassör
Caroline Erlandsson, Sekreterare
Suppleant: John Lidström

Revisorer

Mats Ohrner, Crowe Horwath Osborne AB

Föreningens fastighetslån

Låneinstitut	*Ränta*	*Ränteändringsdag*	*Belopp*
Nordea	0,67%	2018-03-19 (rörligt)	2 533 197
Nordea	0,67%	2018-03-19 (rörligt)	3 858 750
Nordea	0,67%	2018-03-19 (rörligt)	230 884
Handelsbanken	1,66%	2019-10-30 (bunden)	4 034 656
Totalt			**10 657 487**

Föreningen har amorterat 75 384 kr under året.

Ekonomisk Förvaltning

Brain Accounting AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

Arvoden och löner

Under året har arvoden till styrelsen utbetalts med 20 000 kr exklusive sociala avgifter.
Under året har styrelsen hållit 9 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året
- Livslängdskontroll hiss
- Införskaffat ny torktumlare till tvättstugan samt nytt torkställ
- Uppdaterat underhållsplan
- Träffat ekonomiskförvaltare för avstämning samt genomgång av rutiner
- Inhämtat offerter för installation snörasskydd
- Tecknat nytt avtal avseende trädgårdsskötsel
- Genomfört årlig städdag

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning tkr	1 213	1 187	1 187	1 171
Resultat efter finansiella poster tkr	128	-19	57	-58
Soliditet %	60%	59,7%	59,5%	59,1%

Eget kapital

	Insatser / Upplåtelseavgifter	*Yttre fond*	*Reparationsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	15 606 016	903 672	200 000	-473 799	-18 511
Disposition enl stämmobeslut					
Avsättning yttre fond		89 601		-89 601	
				-18 511	18 511
Årets resultat					127 829
Vid årets slut	**15 606 016**	**993 273**	**200 000**	**-581 911**	**127 829**

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-581 911
årets resultat	127 829
Totalt	-454 082
disponeras för	
avsättning till Yttre fond (0,3% av årets taxeringsvärde)	89 601
balanseras i ny räkning	-543 683
Summa	-454 082

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Nettoomsättning	*2*	1 213 043	1 187 881
		1 213 043	1 187 881
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer o underhåll		-49 143	-143 439
Driftskostnader	*3*	-475 877	-507 615
Administrationskostnader	*4*	-105 545	-99 669
Fastighetsförsäkring		-19 263	-18 403
Fastighetsskatt		-42 175	-40 906
Avskrivningar enligt plan	*5,6*	-275 731	-275 730
Rörelseresultat		245 309	102 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		126	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 606	-120 732
Resultat efter finansiella poster		127 829	-18 511
Resultat före skatt		127 829	-18 511
Årets resultat		127 829	-18 511

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	25 787 368	26 059 547
Inventarier	*6*	7 106	10 658
		25 794 474	26 070 205
Summa anläggningstillgångar		25 794 474	26 070 205
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		670	1 939
Övriga fordringar		11 109	22 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	14 711	11 991
		26 490	36 535
Kassa och bank		1 417 818	1 098 092
Summa omsättningstillgångar		1 444 308	1 134 627
SUMMA TILLGÅNGAR		27 238 782	27 204 832

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 262 203	14 262 203
Upplåtelseavgifter		1 343 813	1 343 813
Yttre fond		993 273	903 672
		16 599 289	16 509 688
Fritt eget kapital			
Reparationsfond		200 000	200 000
Balanserad vinst / förlust		-581 911	-473 799
Årets resultat		127 829	-18 511
		-254 082	-292 310
Summa eget kapital		16 345 207	16 217 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	10 657 487	10 732 871
		10 657 487	10 732 871
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 284	63 092
Övriga skulder		34 979	34 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	157 824	157 017
		236 087	254 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 238 781	27 204 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med år 2003 hanteras den yttre fonden som bundet eget kapital. Avsättning till Yttre fond görs som en vinstdisposition och beslutas av stämman.
Från och med år 2014 har avskrivningstakten på fastigheten ändrats från 0,1% till 1%.

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1-3
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hyror bostäder	73 932	73 842
Hyror Lokal	103 296	102 084
Fastighetsskatt	6 672	6 672
Årsavgifter	1 002 574	978 144
Kabel-tv och bredband	26 568	26 568
Övrigt	-	570
Öresutjämning	1	1
Summa	**1 213 043**	**1 187 881**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskötsel	37 475	46 082
Städning	52 586	43 754
Besiktningskostnader	-	2 066
El	28 505	30 340
Värme	232 953	234 502
Vatten	34 017	35 417
Sophämtning	39 641	39 421
Kabel-TV/ Internet kommunikation	24 024	39 118
Övrigt	26 676	36 111
Snöskottning	-	804
Summa	**475 877**	**507 615**

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Kontorsmaterial, porto m.m.	36	-
Styrelsearvode	20 000	21 998
Soc. avgifter	6 285	6 911
Revisionsarvode	16 342	14 856
Redovisningstjänster	41 764	42 460
Konsultarvode Brain	7 894	7 910
Bankkostnader	2 806	2 805
Medlems o föreningsavgifter SBC	9 140	
Övrigt	1 278	2 729
Summa	**105 545**	**99 669**

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 469 786	27 469 786
	27 469 786	27 469 786
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 410 239	-1 138 060
-Årets avskrivning enligt plan	-272 179	-272 179
	-1 682 418	-1 410 239
Redovisat värde vid årets slut	**25 787 368**	**26 059 547**
Taxeringsvärde byggnader:	19 117 000	19 117 000
Taxeringsvärde mark:	10 750 000	10 750 000
	29 867 000	29 867 000
Ingående anskaffningsvärde		
Anskaffningsvärde byggnad (inkl. lagfart)	19 407 542	19 407 542
Fönsterrenovering 2008	1 233 928	1 233 928
VA installationer/byte 2010	1 369 608	1 369 608
Anskaffningsvärde mark (inkl. lagfart)	4 952 458	4 952 458
Kostnader reparationsfond	200 000	200 000
Föreningsbildning	306 250	306 250
	27 469 786	27 469 786

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	208 889	208 889
	208 889	208 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-198 231	-194 680
-Årets avskrivning enligt plan	-3 552	-3 551
	-201 783	-198 231
Redovisat värde vid årets slut	**7 106**	**10 658**

Not 7 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	6 525	6 214
Övriga förutbetalda kostnader	8 186	5 777
Summa	**14 711**	**11 991**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2 533 197	2 565 069
Nordea	3 858 750	3 899 910
Nordea	230 884	233 236
Handelsbanken	4 034 656	4 034 656
	10 657 487	**10 732 871**

Not 9 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	12 285	14 453
Förutbetalda hyror o avgifter	95 709	90 621
Upplupna räntor lån	18 041	17 451
Övriga poster	31 789	34 492
Summa	**157 824**	**157 017**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter antagande av budget för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 beslutade styrelsen att hålla årsavgiften oförändrad.

Enligt den uppdaterade underhållsplanen skalle följande åtgärder ske under det kommande räkenskapsåret :
Byte kodlås
Injustering värmesystem
Byte termostater på radiatorer
Byte gasspis hyreslägenheten.

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	12 350 000	12 350 000
Summa	**12 350 000**	**12 350 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Underskrifter

Sundbyberg den 3/6- 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Berget 3

.....
Josef Rosbin

.....
Jakob Haglund

.....
Sutian Ming

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/6 2018

.....
Mats Ohrner Auktoriserad revisor

Crowe Osborne AB
Member Crowe International

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berget 3
Org.nr 769606-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berget 3 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 de 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. De 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. 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 eventuella 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 Berget 3 för räkenskapsåret 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 *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 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 den 5 juni 2018

Mats Ohrner
Auktoriserad revisor