

ÅRSREDOVISNING

Brf Bergslagen 18

Org nr 716419-8173

2016-01-01 – 2016-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 18 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergslagen 18 registrerades hos Bolagsverket 1987-01-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Den ekonomiska planen upprättades 1999-03-31 och registrerades 1999-04-07. Föreningen förvärvade i april 1999 fastigheten Bergslagen 18 i Stockholm kommun. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-01-23, 2007-01-25

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-24.

Håkan Olsson	Ordförande
Tomas Fjordevik	Sekreterare
Oscar Rugfelt	Kassör
Nicklas Jensen	Ledamot
Tobias Theorell	Ledamot
Anna Zahn	Suppleant
Stefan Melander	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Inga styrelsearvoden har utgått.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Håkan Andersson	revisorssuppleant, Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mari Andersson och Ann Stålhammar.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bergslagen 18 med adresser Upplandsgatan 13 A och B samt Tegnérsgatan 47 A och B i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1885 och totalrenoverad 1987, består av 30 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 354 m² med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	9	16	5	30
S:a yta	589	1 232	533	2 354

Utöver lägenheterna innehåller byggnaden 3 lokaler om totalt ca 403 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 71 514 000 kr (föregående år 65 903 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	26 000	4 504	30 504
Mark	38 000	3 010	41 010
Summor	64 000	7 514	71 514

Underhåll och reparationer

Föreningen genomförde 2015 en besiktning av hela fastigheten. En uppdaterad underhållsplan har därefter tagits fram av styrelsen där de första större åtgärderna kommer att genomföras under 2017. De reparationer och underhåll som utförts under 2016 har varit av mindre karaktär såsom renovering och iordningsställande av grovsop-/cykelrum i källaren, installationer för förbättrad säkerhet generellt i trapphus och källarutrymmen, indragning av bredband till gästlägenhet. Större åtgärder som målning eller renovering av fastighetens samtliga fönster och målning av tak kommer att läggas in i underhållsplanen och planeras in vid lämplig tidpunkt. Ingen av de större föreslagna åtgärderna ansågs vara av akut karaktär men kommer att åtgärdas under 2016-2018. Byte av samtliga lodräta fönster på plan 6, vindsvåningarna är planerat till våren 2017. Styrelsen föreslår att 230 959 kr reserveras till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering.

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Fastigheten totalrenoverades 1985-87.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Lackerad plåt	Ommålning	2006
		Partiell renovering vindsvåningar	2005
Fasader	Takkupor	Reparation	2014
	Puts	Renovering	1985-87
		Ny puts nedre fasad	2014
		Byte kodlås	2014
Balkonger		Nybyggnation 15 st	2000
Fönster	2-glas, trä	Utbyte mot gård, renovering mot gator	1985-87
Hissar		Utbytt hiss Upplandsgatan 13	2011
Trapphus	3 st	Renovering portar och trapphus	2002
Gård		Beläggningsarbeten	2001
		Renovering, rabatter, belysning	2010,2014
		Renovering, ny maskinpark	2011-12
Gemensamhetsytor	Tvättstuga	Renovering, ny maskinpark	2011-12
	Gästlägenhet	Renovering kök, målning	2014
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ombyggnad fjärrvärmecentral	2007
Elstigar		Renovering	1985-87
VA-stammar		Renovering	1985-87
		Stampsolning	2014
Ventilation	Mek. frånluft		2000
		OVK genomförd	2013
Kabel-TV	ComHem	Anslutning	2000

u


Årets underhåll och reparationer

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till 162 209 kr (66 174 kr).

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt 196 610 kr (89 375 kr) avseende bl a fönsterrenovering, se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Besiktning av hela fastigheten våren 2015 resulterade i en uppdaterad underhållsplan som föreningen kommer att arbeta efter. Byte av samtliga lodrätta fönster på plan 6, vindsvåningarna är planerat till våren 2017, kostnad ca 200 000 kr enligt offert.

Förvaltning

Fastighetsskötsel och fastighetsstädning har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Städning har ombesörjts av Systrarnas Städ Team.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 1 231 000 kr.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 208 595 kr (föregående år 15 439 595 kr).

Uttagna panter 24 500 000, varav ställda 20 523 000, samt 3 977 000 i eget förvar.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är www.bergslagen18.com och e-post är bergslagen18@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 30 stycken bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 3 st. lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lägenhet	Förvärvare
Mattias Thorsson o. Mimmi Bohman	1112	Susanna Wendt o. Peter Karlström
Mats Hedberg o. Zhonglai Guan	1131	Nina Neumann o. Magnus Westman
Sofia Erichs	del av 1342	Oscar Rugfelt

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44	44

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and several illegible signatures.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 005 164	1 984 295	1 989 686	1 990 008	2 007 989
Resultat efter finansiella poster	248 891	396 774	- 303 686	470 839	500 515
Balansomslutning	40 819 253	41 827 953	41 210 749	41 600 362	41 182 868
Kassa och bank	2 023 693	2 881 089	1 817 146	2 031 038	1 447 306
Soliditet	64%	62%	62%	62%	61%
Belåningsgrad	20%	23%	23%	23%	26%
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	521	521	516	516	516
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	119	110	112	119	113
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	6 036	6 559	6 559	6 559	6 559

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 024 998	8 650	1 417 713	0	393 879	25 845 240
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			483 254	- 483 254		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 89 375	89 375		
Balanseras i ny räkning				393 879	- 393 879	
Årets resultat					248 891	248 891
Belopp vid årets utgång	24 024 998	8 650	1 811 592	0	248 891	26 094 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	248 891
Summa	248 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadseenlig reservering fond för yttre underhåll	214 542
Extra reservering till fond för yttre underhåll	230 959
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 196 610
Balanseras i ny räkning	0
Summa	248 891

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

||

IF

⊙

10

14

Resultaträkning	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 005 164	1 984 295
Övriga rörelseintäkter		<u>35 710</u>	<u>14 250</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 040 874	1 998 545
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 420 498	- 1 187 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 201 611</u>	<u>- 201 611</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 622 109	- 1 389 259
<i>Rörelseresultat</i>		418 765	609 286
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	13 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 169 916</u>	<u>- 225 740</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 169 874	- 212 512
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		248 891	396 774
<i>Skatter</i>			
Inkomstskatt		0	- 2 895
<i>Årets resultat</i>		248 891	393 879

DP
 //
 [Signature]
 [Signature]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 535 899	38 717 472
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>103 410</u>	<u>123 448</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 639 309	38 840 920
Summa anläggningstillgångar		38 639 309	38 840 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	9 546	11 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>146 705</u>	<u>94 825</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		156 251	105 944
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 023 693</u>	<u>2 881 089</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 023 693	2 881 089
Summa omsättningstillgångar		2 179 944	2 987 033
SUMMA TILLGÅNGAR		40 819 253	41 827 953

Handwritten signature and mark in blue ink, including a large 'V' and a signature.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 033 648	24 033 648
Fond för yttre underhåll		<u>1 811 592</u>	<u>1 417 713</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 845 240	25 451 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>248 891</u>	<u>393 879</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		248 891	393 879
SUMMA EGET KAPITAL		26 094 131	25 845 240
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>13 900 595</u>	<u>15 439 595</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 900 595	15 439 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	308 000	0
Leverantörsskulder		65 247	96 891
Skatteskulder	9	9 439	6 420
Övriga skulder		55 708	38 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>386 133</u>	<u>401 670</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		824 527	543 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 819 253	41 827 953

U


NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 214 542 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Kabel-TV nät 46 406 kr, ventilation 221 397 kr	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	1 226 208	1 217 286
Hysesintäkter lokaler	778 956	767 009
Summa	2 005 164	1 984 295

Not 2 Övriga externa kostnader**2016****2015**

	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård	56 977	66 034
Hisstillsyn	23 498	23 053
Snöröjning	8 631	8 430
Elavgifter	46 784	41 430
Fjärrvärme	328 416	303 913
Vatten	62 612	45 956
Städning, klottersanering	103 979	104 938
Renhållning hushållssopor	36 240	32 945
Renhållning grovsopor	26 072	30 845
Löpande reparationer fastighet	162 209	66 174
Övriga fastighetskostnader	6 234	7 226
Fastighetsavgift/-skatt	113 180	106 320
Fastighetsförsäkring	51 736	49 181
Kabel-TV och bredband	120 370	120 363
Förvaltningskostnader	47 748	48 566
Revisionsarvode	16 484	15 169
Övriga förvaltningskostnader	11 012	24 780
Bankavgifter	<u>1 706</u>	<u>2 950</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 223 888	1 098 273
<i>Underhållskostnader</i>		
Ny underhållsplan	0	54 486
Projektering fönsterrenovering	0	24 270
Besiktning av tak	0	10 619
Låsarbeten	71 352	0
Fönsterrenovering inkl byggledning	91 291	0
Cykelrum	<u>33 967</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	196 610	89 375
Summa	1 420 498	1 187 648

Not 3 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	41 280 918	41 280 918
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 280 918	41 280 918
Ingående avskrivningar	- 2 563 446	- 2 381 873
Årets avskrivningar	<u>- 181 573</u>	<u>- 181 573</u>
Utgående avskrivningar	- 2 745 019	- 2 563 446
Redovisat värde	38 535 899	38 717 472

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	30 504 000	31 201 000
Mark	<u>41 010 000</u>	<u>34 702 000</u>
Summa	71 514 000	65 903 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 824	247 824
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	247 824	247 824
Ingående avskrivningar	- 124 376	- 104 338
Årets avskrivningar	- 20 038	- 20 038
Utgående avskrivningar	- 144 414	- 124 376
Redovisat värde	103 410	123 448

Not 5 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Saldo skattekonto	4 936	4 894
Fordran Liselotte Lööf pga felbetalning	0	3 443
Fordran Söderkyl pga felbetalning	2 782	2 782
Fordran OTIS	1 828	0
Summa	9 546	11 119

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsägarna fjärrvärmekontroll per sept	5 898	0
Com hem, kabel TV och bredband per mars	30 038	30 016
Förutbetald hisstillsyn per juni (/mars)	5 631	3 675
Utgående moms hyror kvartal 1	49 227	48 684
Brandkontoret fastighetsförsäkring per dec (/mars)	55 911	12 450
Summa	146 705	94 825

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
SEB företagskonto	1 976 739	2 834 135
SEB enkla spar konto	46 954	46 954
Summa	2 023 693	2 881 089

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31
SEB	0,68	2017-03-15 90 d	308 000	4 389 000	5 620 000
SEB	1,05	2018-04-28 2 år	0	4 689 595	4 689 595
SEB	1,05	2018-04-28 2 år	0	5 130 000	5 130 000
Summa			308 000	14 208 595	15 439 595
varav långfristig del				13 900 595	15 439 595
varav kortfristig del				308 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	20%	23%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 036	6 559

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 523 000</u>	<u>20 523 000</u>
Summa ställda säkerheter	20 523 000	20 523 000

Not 9 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	113 180	106 320
Beräknad inkomstskatt	0	2 895
Inbetald preliminärskatt	- 103 741	- 102 795
Summa	9 439	6 420

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	47 919	42 293
Upplupen kostnad elavgifter	8 205	4 774
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 772	4 272
Upplupen bankavgift	0	166
Upplupen rep.kostnad OTIS	4 410	1 828
Löf, elskrot/tidningshämtning	0	207
Beräknad upplupen kostnad städning	0	7 766
SEB, beräknad upplupen ränta	5 070	31 184
Förutbetalda avgifter och hyror	300 757	294 180
Beräknat upplupet arvode revision	16 000	15 000
Summa	386 133	401 670


Stockholm den 21/4 2017.



 Håkan Olsson
 Ordförande



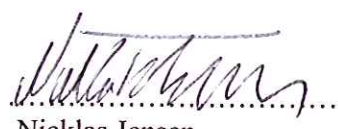
 Tomas Fjordevik



 Tobias Theorell




 Oscar Rugfelt



 Nicklas Jensen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2017.



 Mikael Jennel
 Auktoriserad revisor



Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2017	2016	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter							
Årsavgifter	1226,2	1226,2	1217,2	1217,3	1214,1	1214,0	1214,0
Hysesintäkter lokaler	787,6	779,0	778,3	767,0	775,6	776,0	794,0
Övriga intäkter (ateljé)	10,0	35,7	15,0	14,2	24,1	40,8	0
S:a intäkter	2023,8	2040,9	2005,5	1998,5	2013,8	2030,8	2008,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-60,0	-57,0	-60,0	-66,0	-104,6	-41,8	-34,6
Hisstillsyn	-22,0	-23,5	-22,0	-23,1	-21,6	-17,2	-17,6
Snöröjning	-25,0	-8,6	-65,0	-8,4	-8,2	-38,5	-18,6
Elavgifter	-110,0	-46,8	-50,0	-41,4	-51,1	-61,7	-58,3
Fjärrvärme	-325,0	-328,4	-315,0	-303,9	-310,0	-329,1	-311,8
Sotning	0	0	0	0	-0,5	0	0
Vatten	-52,0	-62,6	-53,8	-46,0	-44,7	-44,6	-44,6
Städning	-110,0	-104,0	104,9	-104,9	-53,3	-33,1	-35,8
Renhållning hushållssopor	-35,0	-36,2	-33,0	-32,9	-31,3	-28,4	-28,8
Renhållning grovsopor	-25,0	-26,1	-31,0	-30,8	-25,6	-18,7	-25,4
Löpande reparationer	-120,0	-162,2	-120,0	-66,2	-169,9	-68,4	-56,3
Övr fastighetskostnader	-10,0	-6,2	-10,0	-7,2	-11,2	-5,4	-9,3
Fastighetsskatt	-114,6	-113,2	-113,2	-106,3	-105,5	-105,3	-106,8
Fastighetsförsäkring	-55,9	-51,7	-52,0	-49,2	-47,1	-45,7	-42,4
Kabel-TV o. Bredband	-120,5	-120,4	-120,5	-120,4	-64,6	-7,8	-7,8
Förvaltning	-48,6	-47,8	-48,6	-48,6	-39,4	-37,3	-37,0
Revision	-16,0	-16,5	-15,0	-15,2	-13,8	-21,0	-15,1
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-11,0	-25,0	-24,8	-18,9	-0,4	-17,6
Bankavgifter	-3,1	-1,7	-3,1	-2,9	-1,8	-2,2	-2,6
S:a driftskostnader	-1277,7	-1223,9	-1241,2	-1098,2	-1123,1	-906,6	-870,4
Resultat efter driftskostnader	746,1	817,0	764,3	900,3	890,7	1124,2	1137,6
Underhållskostnader	-500,0	-196,6	-350,0	-89,4	-643,2	0	0
Resultat efter underhållskostnader	246,1	620,4	414,3	810,9	247,5	1124,2	1137,6
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0	13,2	0,2	0,3	0,6
Räntekostnader	-138,7	-169,9	-283,1	-225,7	-349,8	-447,3	-434,6
S:a finansiella intäkter & kostnader	-138,7	-169,9	-283,1	-212,5	-349,6	-447,0	-434,0
Inkomstskatt	0	0	0	-2,9	0	0	0
Resultat efter fin. poster o skatt	107,4	450,5	131,2	595,5	-102,1	677,2	703,6
Avskrivningar	-201,6	-201,6	-201,6	-201,6	-201,6	-206,4	-203,1
Årets resultat	-94,2	248,9	-70,4	393,9	-303,7	470,8	500,5

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergslagen 18
Org.nr 716419-8173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergslagen 18 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 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 Brf Bergslagen 18 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 24 april 2017

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

