

Årsredovisning

Brf Berguven 1

769623-6210

Styrelsen för BRF BERGUVEN 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Berguven 1 Linköping registrerades hos Bolagsverket 2012-03-12. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningens fastigheter har adress Sturegatan 4 och S:t Larsgatan 5A-B, Linköping. Byggnadsår 1892-95. Ombyggnadsår 2005 och 2012. Fastighetens beteckning är Berguven 1, Linköping. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten var 2016 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta .

Bostadsrättsföreningens beskattas som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-25.

En extrastämma hölls den 2016-10-19.

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 11 bostadslägenheter och 1 lokal som är fördelade enligt nedan:

1 rok	1 st	51 m ²
2 rok	2 st	163 m ²
3 rok	6 st	543 m ²
4 rok	2 st	189 m ²
Lokal (lager)		191 m ²
Totalt		1 137 m ²

Föreningen har under 2016 hyrt ut förråd i lokalen om totalt 92 kvm till tre externa hyresgäster.

Föreningen hyr även ut 2 stycken garageplatser och 8 stycken p-platser.

Kameral förvaltning har skötts i sin helhet av FRUBO AB.

Styrelsen

Styrelsen utsågs under den ordinarie föreningsstämman 2016.

Ledamöter:

Arne Linder

Yvonne Lood

Kristina Hellberg

Maria Petri, t o m 2017-01-24

Ulf Hallberg, valdes in som ledamot vid extrastämma 2016-10-19

Revisor

Claes-Johan Person, Propola AB
Avslutade sitt uppdrag på egen begäran 2016-12-08

Ernest & Young AB valdes av extrastämman 2017-01-12 som ny revisor för räkenskapsåret 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman 2016 beslutar att avsluta utredningen av "Gillöga ärendet" gällande det negativa fusionsresultatet i samband med överlämnandet av föreningen från Gillöga AB.

Yrkan inkom från enskild medlem våren 2016 om justering av årsavgift. Dåvarande styrelse beslutade den 9 maj att bifalla yrkandet. Den nyvalda styrelsen ansåg underlaget för både beslutet och verkställandet vara bristfälligt och komplicerat och beslutade 6 juli att utreda frågan ytterligare. Efter rådgivning av advokat beslutade styrelsen den 26 september att avslå medlems yrkan.

Fiber drogs in i fastigheten S:t Larsgatan och installerades i samtliga bostadsrätter under september 2016. Föreningen bekostade installationen. Föreningen har behållit det gemensamma grundavtalet för bredband från ComHem. Varje enskild bostadsrättsinnehavare tecknar själv eget avtal för fiber.

Styrelsen planerar fortsatt arbete för underhållning av fastigheterna. En besiktning av fastigheten är utförd under 2016 och en ny underhållsplan ska fastställas under våren 2017. Avsättningen till fonden för yttre underhåll, enligt teknisk statusbesiktning, uppgår till 65 kr per kvm och år. Det är styrelsens uppfattning att detta är en rimlig avsättning för planerat underhåll.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid årets början	19
Under året tillkommande medlemmar	2
Under året avgående medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	18
Under året har 2 överlåtelser skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1109-1212
Nettoomsättning	734	704	715	690	371
Resultat efter finansiella poster	-146	-66	140	101	-1 194
Soliditet %	70	70	70	69,6	42,5
Balansomslutning	33 970	34 154	33 515	33 364	38 652
Årsavgift bostäder kr/kvm	615	603	569	569	569

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 435 000	337 980	-732 239	-66 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-66 322	66 322
Förändring av underhållsfond		-145 741	145 741	
Årets resultat				-153 076
Belopp vid årets utgång	24 435 000	192 239	-652 820	-153 076

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-652 820
Årets resultat	-153 076
<i>Summa</i>	<i>-805 896</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	73 905
Balanseras i ny räkning	-879 801
<i>Summa</i>	<i>-805 896</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	734 306	703 680
Övriga rörelseintäkter		–	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		734 306	703 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-265 445	-457 987
Övriga externa kostnader	3	-80 957	-37 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 557	-9 276
Summa rörelsekostnader		-657 959	-505 106
Rörelseresultat		76 347	198 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 235	-264 999
Summa finansiella poster		-222 134	-264 897
Resultat efter finansiella poster		-145 787	-66 322
Avräkning Gillöga AB		-7 289	–
Resultat före skatt		-153 076	-66 322
Årets resultat		-153 076	-66 322

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 378 460	33 589 392
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 378 460	33 589 392
Summa anläggningstillgångar		33 378 460	33 589 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	6 026
Övriga fordringar	5	14 780	92 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	20 827	18 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		35 607	117 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		556 283	447 506
<i>Summa kassa och bank</i>		556 283	447 506
Summa omsättningstillgångar		591 890	564 576
SUMMA TILLGÅNGAR		33 970 350	34 153 968

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 435 000	24 435 000
Fond för yttre underhåll	192 239	337 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>24 627 239</i>	<i>24 772 980</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-652 820	-732 239
Årets resultat	-153 076	-66 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-805 896</i>	<i>-798 561</i>
Summa eget kapital	23 821 343	23 974 419
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	10 000 000
Summa långfristiga skulder	10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	60 319	80 970
Skatteskulder	1 262	512
Övriga skulder	15 062	26 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	72 364
Summa kortfristiga skulder	149 007	179 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 970 350	34 153 968

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Fiberinstallation 2016	10	10

Från och med 2016 skrivs byggnaden av med 1% av anskaffningsvärdet istället för 0,1% av taxeringsvärdet.

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	579 474	570 780
	Hysesintäkt lokal	84 032	62 100
	Hysesintäkt p-plats	46 800	46 800
	Hysesintäkt garage	24 000	24 000
		734 306	703 680

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsel	-11 534	-11 480
	Uppvärmning	-156 055	-142 899
	Vatten och avlopp	-28 941	-24 523
	Sophämtning/renhållning	-17 723	-14 841
	Snöröjning	-	-8 549
	Övriga driftskostnader	-2 044	-6 750
	Fastighetsförsäkring	-13 409	-12 090
	Kabel-TV/Bredband	-6 028	-5 896
	Reparation och underhåll byggnad	-3 680	-213 219
	Reparation och underhåll markytor/trädgård	-12 082	-9 660
	Fastighetsavgift/-skatt	-13 948	-8 080
		-265 444	-457 987

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Kameral förvaltning	-22 692	-21 564
	Kameral förvaltning, extra	-564	-4 875
	Övriga kostnader, admin m.m.	-700	-1 400
	Föreningsomkostnader	-812	-812
	Advokatkostnader	-11 250	-
	Hemsida	-750	-
	Konsultkostnader	-35 001	-
	Bankkostnader	-1 688	-1 692
		-80 957	-37 843

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 922 828	33 253 496
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Aktivering fusionsresultat 2011/2012	-	669 332
	Årets investeringar	100 625	-
	Utgående anskaffningsvärden	34 023 453	33 922 828
	Ingående avskrivningar	-333 436	-324 160
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 557	-9 276
	Utgående avskrivningar	-644 993	-333 436
	Redovisat värde	33 378 460	33 589 392
	Taxeringsvärden	14 199 000	13 434 000
	Taxeringsvärde Byggnad	9 471 000	
	Taxeringsvärde Mark	4 728 000	
	Bokfört värde		
	Byggnad	29 605 032	
	Mark	3 773 428	

Not 5	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Skatteavräkning	14 780	14 682
	Pågående tvist Gillöga	-	30 845
	Övriga fordringar	-	46 545
		14 780	92 072

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	16 499	15 668
	FRUBO AB	2 758	1 797
	Com Hem	1 570	1 507
		20 827	18 972

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek 1,55% 2018-12-01	854 025	854 025
	Stadshypotek 1,61% 2018-12-30	1 028 925	1 028 925
	Stadshypotek 1,61% 2018-12-30	1 286 055	1 286 055
	Stadshypotek 1,55% 2019-01-30	854 157	854 157
	Stadshypotek 1,55% 2019-01-30	478 671	478 671
	Stadshypotek 2,73% 2017-01-30	5 498 167	5 498 167
		10 000 000	10 000 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 10 000 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	50 646	47 403
	Upplupna utgiftsräntor	21 718	24 100
		72 364	71 503

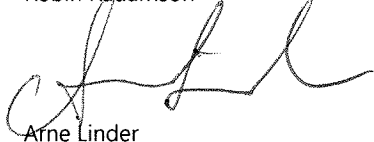
Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

UNDERSKRIFTER

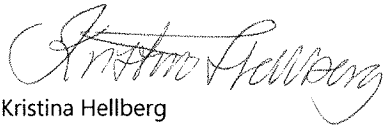
Linköping 2017-04-03



Robin Radamson



Arne Linder



Kristina Hellberg



Ulf Hallberg



Yvonne Lööd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03

Ernst & Young AB



AnnaMaria Öjert
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berguven 1, org.nr 769623-6210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berguven 1 för år räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Berguven 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping den 3 april 2017

Ernst & Young AB

Anna Maria Öjert
Auktoriserad revisor