

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Bergslagen 18**

Org nr 716419-8173

**2017-01-01 – 2017-12-31**

*M*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 18 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens nittonde 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 2017-05-16.

Håkan Olsson	Ordförande
Tomas Fjordevik	Sekreterare
Oscar Rugfelt	Kassör (Lämnade styrelsen under 2017 pga flytt)
Magnus Berglund	Ledamot (Efterträtt Oscar som kassör)
Nicklas Jensen	Ledamot
Ann Stålhammar	Ledamot
Anna Zahn	Suppleant
Stefan Melander	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 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 Peter Karlström och Nina Neumann.

#### Stämmor

Årstämman hölls 16 maj 2017 och en extrastämman 26 juni 2017 avseende renoveringsansökningar av vindsvåningar.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 2 lokaler om totalt ca 398 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 71 514 000 kr (föregående år 71 514 000 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 har följt sin underhållsplan under året och åtgärdat samtliga fönster i vindsvåningarna som var i dåligt skick. Föreningen har under året även renoverat ett gemensamt förrådsutrymme i källaren som kommer att kunna utnyttjas av medlemmarna samt inrymt ett styrelserum i samma lokal.

### Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Fastigheten totalrenoverades 1985-87 och har sedan dess underhållits enligt underhållsplaner.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Fönster	Utbyte	Samtliga fönster i vindslägenheter	2017
Gård	Renovering	Renovering tätskikt mot fasad	2017
Förråd	Anpassningar	Nya förråd	2017
Cykelförråd		Renovering	2016
Tak	Takkupor	Renovering	2014
VA-stammar		Stamspolning	2014
Gästlägenhet	Anpassningar	Renovering kök, målning	2014
Fasader	Renovering	Ny puts nedre fasad	2014
Gård	Uppgradering	Renovering, rabatter, belysning	2010, 2014
Ventilation	OVK	Godkänd	2013
Tvättstuga	Uppgradering	Nya maskiner	2011, 2012
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ombyggnad fjärrvärmecentral	2007
Yttertak	Lackerad plåt	Ommålning	2006
Trapphus	3 st	Renovering portar och trapphus	2002
Gård		Belägningsarbeten	2001
Balkonger		Nybyggnation 15 st	2000
Ventilation	Mek. frånluft		2000
Kabel-TV	ComHem	Anslutning	2000
VA-stammar		Stambyte kök/badrum	1987
Fasader	Puts	Renovering	1985-87
Fönster	2-glas, trä	Utbyte mot gård, renover. mot gata	1985-87
Elstigar		Renovering	1985-87

### Underhåll och reparationer

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till 176 673 kr (162 209 kr).

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt 735 982 kr (196 610 kr) avseende bl.a. fönsterrenovering, se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

### **Framtida planerat underhåll**

Föreningen följer underhållsplan och budgeterade underhållsåtgärder för 2018 inkluderar modernisering och helrenovering av samtliga tre hissar (budgeterat till 1 250 000 kr), utbyte av samtliga termostater (100 000 kr), uppgradering till säkerhetsdörrar och renovering av trappuppgångar (2 300 000 kr). Enligt budget uppgår det planerade underhållet till 3 650 000 kr.

### **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 308 000 kr.  
Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 900 595 kr (föregående år 14 208 595 kr).

Uttaga 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](http://www.bergslagen18.com) och e-post är [bergslagen18@gmail.com](mailto:bergslagen18@gmail.com)

### **Medlemsinformation**

#### **Upplåtelser och överlåtelser**

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

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.  
Överlåtelseavgifter samt pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren i enlighet med bostadsrättslagen en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45	44

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 016 108	2 005 164	1 984 295	1 989 686
Resultat efter finansiella poster	- 438 231	248 891	396 774	- 303 686
Balansomslutning	40 425 338	40 819 253	41 827 953	41 210 749
Kassa och bank	1 833 226	2 023 693	2 881 089	1 817 146
Soliditet	63%	64%	62%	62%
Belåningsgrad	19%	20%	23%	23%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	5 905	6 036	6 559	6 559
Skuldkvot	6,9	7,0	7,7	7,7
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	521	521	521	516
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot)	116	119	110	112
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	181	235	248	196

### 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	1 811 592	0	248 891	26 094 131
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			445 501	- 445 501		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 196 610	196 610		
Balanseras i ny räkning				248 891	- 248 891	
Årets resultat					- 438 231	- 438 231
Belopp vid årets utgång	24 024 998	8 650	2 060 483	0	- 438 231	25 655 900

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	- 438 231
<b>Summa</b>	<b>- 438 231</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	214 542
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 735 982
Balanseras i ny räkning	83 209
<b>Summa</b>	<b>- 438 231</b>

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 2018.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 016 108	2 005 164
Övriga rörelseintäkter		<u>9 910</u>	<u>35 710</u>
Summa rörelseintäkter		2 026 018	2 040 874
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	- 2 124 543	- 1 420 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 201 611</u>	<u>- 201 611</u>
Summa rörelsekostnader		- 2 326 154	- 1 622 109
<i>Rörelseresultat</i>		- 300 136	418 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 138 097</u>	<u>- 169 916</u>
Summa finansiella poster		- 138 095	- 169 874
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 438 231	248 891
<i>Årets resultat</i>		- 438 231	248 891

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 354 326	38 535 899
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>83 372</u>	<u>103 410</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 437 698	38 639 309
Summa anläggningstillgångar		38 437 698	38 639 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	9 548	9 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>144 866</u>	<u>146 705</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		154 414	156 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 833 226</u>	<u>2 023 693</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 833 226	2 023 693
Summa omsättningstillgångar		1 987 640	2 179 944
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 425 338</b>	<b>40 819 253</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 033 648	24 033 648
Fond för yttre underhåll		<u>2 060 483</u>	<u>1 811 592</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		26 094 131	25 845 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>- 438 231</u>	<u>248 891</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 438 231	248 891
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 655 900</b>	<b>26 094 131</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>13 592 595</u>	<u>13 900 595</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 592 595	13 900 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	308 000	308 000
Leverantörsskulder		382 987	65 247
Skatteskulder	9	9 482	9 439
Övriga skulder		31 055	55 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>445 319</u>	<u>386 133</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 176 843	824 527
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 425 338</b>	<b>40 819 253</b>



# 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.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## 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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 228 476	1 226 208
Hysesintäkter lokaler	787 632	778 956
<b>Summa</b>	<b>2 016 108</b>	<b>2 005 164</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård	71 095	56 977
Hisstillsyn	15 539	23 498
Snöröjning	8 766	8 631
Elavgifter *	165 727	46 784
Fjärrvärme	318 465	328 416
Vatten	60 673	62 612
Städning, klottersanering	102 298	103 979
Renhållning hushållssopor	33 889	36 240
Renhållning grovsopor	31 328	26 072
Löpande reparationer fastighet	176 673	162 209
Övriga fastighetskostnader	11 818	6 234
Fastighetsavgift/-skatt	114 590	113 180
Fastighetsförsäkring	55 911	51 736
Kabel-TV och bredband	127 794	120 370
Förvaltningskostnader	48 651	47 748
Revisionsarvode	16 000	16 484
Övriga förvaltningskostnader	27 644	11 012
Bankavgifter	<u>1 700</u>	<u>1 706</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 388 561	1 223 888
<i>Underhållskostnader</i>		
Låsarbeten	0	71 352
Fönsterrenovering inkl byggledning	517 352	91 291
Cykelrum	0	33 967
Källarförråd	109 700	0
Gårdsunderhåll	<u>108 930</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	735 982	196 610
<b>Summa</b>	<b>2 124 543</b>	<b>1 420 498</b>

\* Fr o m mars 2017 inkluderat lägenhetsel.

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
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	- 2 745 019	- 2 563 446
Årets avskrivningar	<u>- 181 573</u>	<u>- 181 573</u>
Utgående avskrivningar	- 2 926 592	- 2 745 019
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 354 326</b>	<b>38 535 899</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	30 504 000	30 504 000
Mark	<u>41 010 000</u>	<u>41 010 000</u>
Summa	71 514 000	71 514 000

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	247 824	247 824
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	247 824	247 824
Ingående avskrivningar	- 144 414	- 124 376
Årets avskrivningar	- 20 038	- 20 038
Utgående avskrivningar	- 164 452	- 144 414
<b>Redovisat värde</b>	<b>83 372</b>	<b>103 410</b>

<b>Not 5 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Saldo skattekonto	4 938	4 936
Fordran Söderkyl pga felbetalning (2014)	2 782	2 782
Fordran OTIS (2016)	1 828	1 828
<b>Summa</b>	<b>9 548</b>	<b>9 546</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsägarna fjärrvärmekontroll per sept	0	5 898
Com hem, kabel TV och bredband per mars	34 443	30 038
OTIS hisstillsyn per juni	4 500	5 631
Utgående moms hyror kvartal 1	50 012	49 227
Brandkontoret fastighetsförsäkring per december	55 911	55 911
<b>Summa</b>	<b>144 866</b>	<b>146 705</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SEB företagskonto	1 786 272	1 976 739
SEB enkla spar konto	46 954	46 954
<b>Summa</b>	<b>1 833 226</b>	<b>2 023 693</b>

#### **Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SEB	0,72	2018-05-28 90 d	308 000	4 081 000	4 389 000
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
<b>Summa</b>			<b>308 000</b>	<b>13 900 595</b>	<b>14 208 595</b>
varav långfristig del				13 592 595	13 900 595
varav kortfristig del				308 000	308 000

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.

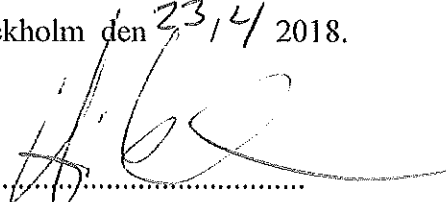
Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	19%	20%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 905	6 036

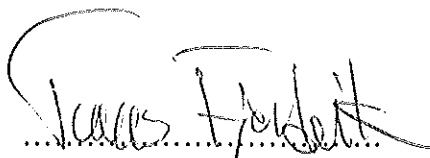
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 523 000</u>	<u>20 523 000</u>
Summa ställda säkerheter	20 523 000	20 523 000

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	113 180	113 180
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	114 590	0
Inbetald preliminärskatt	- 218 288	- 103 741
<b>Summa</b>	<b>9 482</b>	<b>9 439</b>


<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	47 197	47 919
Upplupen kostnad elavgifter	43 507	8 205
Upplupen kostnad elskrot/tidningshämtning	8 781	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 513	3 772
Upplupen rep.kostnad OTIS	0	4 410
Beräknad upplupen kostnad städning	7 766	0
Beräknad upplupen ränta	5 438	5 070
Förutbetalda avgifter och hyror	297 117	300 757
Beräknat upplupet arvode revision	32 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>445 319</b>	<b>386 133</b>

Stockholm den 23/4 2018.

  
.....  
Håkan Olsson  
Ordförande

  
.....  
Tomas Fjordevik

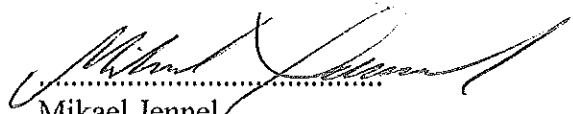
  
.....  
Magnus Berglund

  
.....  
Nicklas Jensen

  
.....  
Ann Stålhammar

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018.

  
.....  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1229,4	1228,5	1226,2	1226,2	1217,3	1214,1	1214,0
Hysesintäkter lokaler	800,2	787,6	787,6	779,0	767,0	775,6	776,0
Övriga intäkter (ateljé)	15,0	9,9	10,0	35,7	14,2	24,1	40,8
<b>S:a intäkter</b>	<b>2044,6</b>	<b>2026,0</b>	<b>2023,8</b>	<b>2040,9</b>	<b>1998,5</b>	<b>2013,8</b>	<b>2030,8</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, gård	-60,0	-71,1	-60,0	-57,0	-66,0	-104,6	-41,8
Hisstillsyn	-25,0	-15,5	-22,0	-23,5	-23,1	-21,6	-17,2
Snöröjning	-10,0	-8,8	-25,0	-8,6	-8,4	-8,2	-38,5
Elavgifter	-250,0	-165,7	-110,0	-46,8	-41,4	-51,1	-61,7
Fjärrvärme	-340,0	-318,5	-325,0	-328,4	-303,9	-310,0	-329,1
Sotning	0	0	0	0	0	-0,5	0
Vatten	-65,0	-60,7	-52,0	-62,6	-46,0	-44,7	-44,6
Städning	-110,0	-102,3	-110,0	-104,0	-104,9	-53,3	-33,1
Renhållning hushållssopor	-37,0	-33,9	-35,0	-36,2	-32,9	-31,3	-28,4
Renhållning grovsopor	-22,0	-31,3	-25,0	-26,1	-30,8	-25,6	-18,7
Löpande reparationer	-120,0	-176,7	-120,0	-162,2	-66,2	-169,9	-68,4
Övr fastighetskostnader	-10,0	-11,8	-10,0	-6,2	-7,2	-11,2	-5,4
Fastighetsskatt	-115,3	-114,6	-114,6	-113,2	-106,3	-105,5	-105,3
Fastighetsförsäkring	-55,9	-55,9	-55,9	-51,7	-49,2	-47,1	-45,7
Kabel-TV o. Bredband	-125,0	-127,8	-120,5	-120,4	-120,4	-64,6	-7,8
Förvaltning	-50,0	-48,6	-48,6	-47,8	-48,6	-39,4	-37,3
Revision	-17,0	-16,0	-16,0	-16,5	-15,2	-13,8	-21,0
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-27,6	-25,0	-11,0	-24,8	-18,9	-0,4
Bankavgifter	-2,0	-1,7	-3,1	-1,7	-2,9	-1,8	-2,2
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1439,2</b>	<b>-1388,5</b>	<b>-1277,7</b>	<b>-1223,9</b>	<b>-1098,2</b>	<b>-1123,1</b>	<b>-906,6</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>605,4</b>	<b>637,5</b>	<b>746,1</b>	<b>817,0</b>	<b>900,3</b>	<b>890,7</b>	<b>1124,2</b>
<b>Underhållskostnader</b>	<b>-3650,0</b>	<b>-736,0</b>	<b>-500,0</b>	<b>-196,6</b>	<b>-89,4</b>	<b>-643,2</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-3044,6</b>	<b>-98,5</b>	<b>246,1</b>	<b>620,4</b>	<b>810,9</b>	<b>247,5</b>	<b>1124,2</b>
<b>Ränte- och kapitalintäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>
<b>Räntekostnader</b>	<b>-150,0</b>	<b>-138,1</b>	<b>-138,7</b>	<b>-169,9</b>	<b>-225,7</b>	<b>-349,8</b>	<b>-447,3</b>
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-150,0</b>	<b>-138,1</b>	<b>-138,7</b>	<b>-169,9</b>	<b>-212,5</b>	<b>-349,6</b>	<b>-447,0</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>-3194,6</b>	<b>-236,6</b>	<b>107,4</b>	<b>450,5</b>	<b>595,5</b>	<b>-102,1</b>	<b>677,2</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-201,6</b>	<b>-201,6</b>	<b>-201,6</b>	<b>-201,6</b>	<b>-201,6</b>	<b>-201,6</b>	<b>-206,4</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3396,2</b>	<b>-438,2</b>	<b>-94,2</b>	<b>248,9</b>	<b>393,9</b>	<b>-303,7</b>	<b>470,8</b>



## 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 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.







BAKER TILLY  
STOCKHOLM

4 (4)

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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.

Stockholm den 26 april 2018

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY  
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Bergslagen 18, Org.nr 716419-8173

