

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Berga 6:672, Österåkers kommun
Bergavägen 25 A, B, C, D, E, F, G
184 30 ÅKERSBERGA

Styrelse

Bengt Svensson	ordförande
Camilla Haver	ledamot
Birgitta Kristell	ledamot
Lars-Erik Wahlberg	ledamot
Ulrika Falk	suppleant
Emil Gerdin	suppleant
Stefan Hellström	suppleant

Revisor

Tomas Randér, Retora Revision & Rådgivning AB	ordinarie
Malena Wegin, Retora Revision & Rådgivning AB	suppleant

Valberedning

Lars Blom	Sammanställande
Olof Abrahamsson	
Pia Serninger	

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 8 maj 2018. Styrelsen har under perioden arbetat med flera förenings- och fastighetsfrågor samt avhållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Fastigheten byggdes i två etapper. Etapp 1 består av 46 lägenheter med underliggande garage. Etapp 2 består av 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning Etapp 1: 15 st 2 rok, 15 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 6 rok

Lägenhetsfördelning Etapp 2: 6 st 2 rok, 18 st 3 rok

Total markareal enligt taxeringsbeskedet är 4 575 kvm. 4 995 kvm utgör lägenhetsyta (BOA). 1 280 kvm utgör garage.

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Österåkers kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

En tvåårs garantibesiktning genomfördes för etapp två under september 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Fastigheten

Utomhusanläggningen ligger fortfarande delvis under MBA:s ansvar och kommer att överlämnas i sin helhet till föreningen till föreningen under 2019.

Avtal

Avtal har tecknats inom följande områden:

Elförsörjning	E-ON
Fjärrvärme	E-ON
Bredband	Bahnhof
TV	Viasat Etapp 1, Serverado Etapp 2
Fastighetsskötsel	Svefab AB
Sophantering, återvinning	IL Recycling
Parkeringsplatsuthyrning	MBA Förvaltning i Täby AB
Besiktning lågfartshiss och port	SLP Besiktning
Vinterväghållning (ej innergård)	STOFAR
Ekonomisk förvaltning	Canseko AB

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Fr o m år 16 betalas hel avgift enligt gällande regler.

Fastighetsskatten för lokaler är 1% av lokalernas taxeringsvärde, 3 583 000 x 1 % = 35 830 kr

Under året har en amortering av föreningens lån om 700.000 kronor utöver planmässig amortering genomförts.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

• Medlemsinformation

- Antalet medlemmar vid årets början: 100
- Antal medlemmar som lämnat föreningen: 19
- Antal tillkommande medlemmar: 18
- Antal medlemmar vid årets slut: 99

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 122 456	2 053 014	0
Resultat efter finansiella poster	-1 033 027	-228 081	0
Soliditet (%)	71	71	68
Årsavgifter per kvm boyta	720	-	-
Lån per kvm boyta	13 577	-	-
Kostnadsräntor per kvm boyta	190	-	-
Operativt resultat	939 373	758 119	-
Boyta 4 995 kvm			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nyckeltalen är redovisade enbart för 2018. Detta pga 2017 inte ger en rättvisande jämförelse eftersom föreningen överlämnades 1 juli 2017. Först fr o m detta datum började föreningen redovisa intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	168 671 000	40 762	-40 762	-228 081	168 442 919
Vinst disposition			-228 081	228 081	
Avsättning till fond yttre underhåll		46 496	-46 496		
Årets resultat				-1 033 027	-1 033 027
Belopp vid årets utgång	168 671 000	87 258	-315 339	-1 033 027	167 409 892

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-315 339
Årets resultat	-1 033 027
	<hr/>
	-1 348 366

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	55 038
Balanseras i ny räkning	-1 403 404
	<hr/>
	-1 348 366

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 122 456	2 053 014
Summa rörelseintäkter		<u>4 122 456</u>	<u>2 053 014</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 884 484	-706 735
Övriga externa kostnader	4	-265 579	-81 087
Personalkostnader	5	-82 047	-36 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 972 400	-986 200
Summa rörelsekostnader		<u>-4 204 510</u>	<u>-1 810 025</u>
Rörelseresultat		-82 054	242 989
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-950 973	-471 070
Summa finansiella poster		<u>-950 973</u>	<u>-471 070</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 033 027	-228 081
Resultat före skatt		-1 033 027	-228 081
Årets resultat		<u>-1 033 027</u>	<u>-228 081</u>

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

8

234 778 400

236 750 800

Summa materiella anläggningstillgångar

234 778 400

236 750 800

Summa anläggningstillgångar

234 778 400

236 750 800

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

74 233

Fordringar hos intresseföretag

0

154 420

Övriga fordringar

428

111

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 184

64 007

Summa kortfristiga fordringar

64 612

292 771

Kassa och bank

Kassa och bank

1 455 847

949 108

Summa kassa och bank

1 455 847

949 108

Summa omsättningstillgångar

1 520 459

1 241 879

SUMMA TILLGÅNGAR**236 298 859****237 992 679**

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	168 671 000	168 671 000
Fond för yttre underhåll	87 258	40 762
Summa bundet eget kapital	<u>168 758 258</u>	<u>168 711 762</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-315 339	-40 762
Årets resultat	-1 033 027	-228 081
Summa fritt eget kapital	<u>-1 348 366</u>	<u>-268 843</u>
Summa eget kapital	167 409 892	168 442 919
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>67 315 250</u>	<u>67 815 250</u>
Summa långfristiga skulder	67 315 250	67 815 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 500 000	1 200 000
Leverantörsskulder	540 059	18 679
Skatteskulder	71 662	35 830
Övriga skulder	10 36 733	9 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>425 263</u>	<u>470 717</u>
Summa kortfristiga skulder	1 573 717	1 734 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	236 298 859	237 992 679

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Värderingsprinciper***Materiella anläggningstillgångar*****Tillämpade avskrivningstider:****Antal år**

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Pågående nyanläggningar kommer att skrivas av med en avskrivningstid på 100 år när föreningen övertar ansvaret för byggnaden.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	3 596 928	1 798 464
Hysesintäkter garage, momspliktigt	241 616	118 800
Hysesintäkter P-platser ute moms fria	28 500	14 000
El	178 317	80 960
Varmvatten	71 692	35 571
Intäkter gästlägenheten	5 000	3 400
Övriga rörelseintäkter	403	1 819
	<hr/> 4 122 456	<hr/> 2 053 014

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel Fastarvode	60 372	29 691
Övrigt underhåll	71 482	14 122
Trädgårdsskötsel	64 854	0
Serviceavtal	23 923	0
Serviceavtal hiss	4 757	0
Lås och portar	6 171	6 246
Reparationer och installationer	0	1 198
Reparationer hiss	20 403	0
El	315 654	134 896
Uppvärmning	584 405	212 482
Vatten	288 277	95 782
Sophämtning	135 677	60 198
Snöröjning	14 570	24 799
Fastighetsförsäkring	49 802	24 900
Kabel-tv	105 397	54 510
Internet	112 653	47 911
Övriga kostnader	26 087	0
	<u>1 884 484</u>	<u>706 735</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	35 832	17 915
Förbrukningsinventarier	0	8 031
Förbrukningsmaterial	10 759	7 637
Datakommunikation	4 369	0
Porttelefon	785	1 114
Revisionsarvoden	12 345	6 250
Förvaltningsarvode	141 407	32 591
Administrationskostnader	4 632	0
Besiktningar	48 317	1 326
Bankkostnader	7 133	6 223
	<u>265 579</u>	<u>81 087</u>

Not 5 Personal

Styrelsearvoden	61 000	29 000
Sociala kostnader	21 047	7 003
Summa	<u>82 047</u>	<u>36 003</u>

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Not 6 Avskrivningar	2018	2017
Avskrivningar på byggnader	1 972 400	986 200
	<u>1 972 400</u>	<u>986 200</u>

Not 7 Resultat från finansiella poster

Skattefria ränteintäkter	0	66
Räntekostnader	950 973	471 004
	<u>950 973</u>	<u>471 070</u>

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 687 769	235 828 538
Inköp	0	859 231
Utgående anskaffningsvärden	<u>236 687 769</u>	<u>236 687 769</u>
Ingående avskrivningar	-986 200	0
Årets avskrivningar	<u>-1 972 400</u>	<u>-986 200</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 958 600</u>	<u>-986 200</u>
Mark	1 049 231	1 049 231
Redovisat värde	<u>234 778 400</u>	<u>236 750 800</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 626 000	12 626 000
Byggnader	<u>61 383 000</u>	<u>61 383 000</u>
	<u>74 009 000</u>	<u>74 009 000</u>

Brf Bergabågen

Org.nr. 769626-5748

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978	88 29538	0,342%	2019-04-04	16 616 500	0
Nordea	3978	87 59912	1,400%	2021-03-12	17 166 500	100 000
Nordea	3978	87 59920	1,700%	2022-03-11	17 166 500	100 000
Nordea	3978	87 59939	2,080%	2023-04-04	16 866 500	300 000
					<u>67 816 000</u>	<u>500 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						67 315 250
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						65 315 250

Not 10 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till entreprenör	0	3 530 363
Garageintäkt april-juni	0	59 400
Summa skuld entreprenör	0	<u>3 589 763</u>
Slutreglering	0	-3 589 763
Skuld Bergabågen Holding i Åkersberga AB	0	1 075 119
Slutreglering	0	-1 075 119
Kvarvarande skuld avser moms okt-dec	9 698	9 284
Personalens källskatt	9 600	0
Lagstadgade sociala avgifter	14 195	0
Diverse skulder	3 240	0
	<u>36 733</u>	<u>9 284</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	46 527 000	46 527 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

UNDERSKRIFTER

Åkersberga 2019-04-19



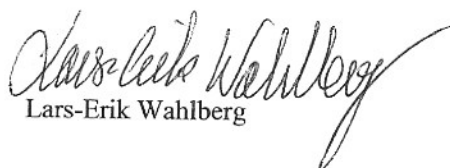
Bengt Svensson



Camilla Haver



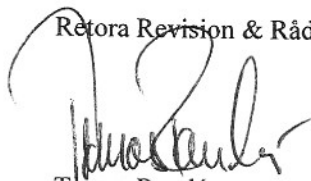
Birgitta Kristell



Lars-Erik Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019

Retora Revision & Rådgivning AB



Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergabågen
Org.nr 769626-5748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergabågen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 revisionsssed 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

revisionsssed 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 BRF Bergabågen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Täby den 26 april 2019

Thomas Rander

Auktoriserad revisor, FAR