

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Bergkanten i Liljeholmen

Org.nr 769630-7557

8

Styrelsen för Brf Bergkanten i Liljeholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Vinprovaren 1 och Druvmusten 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastigheter finns det två flerbostadshus i 6-10 våningar med totalt 91 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 334m², och två lokaler med en total lokalarea om ca. 810 m². Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och fastighet- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastigheter finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelbro, gång- och cykeltrafik, bibehållande av gatuanslaggning. Fastigheten Vinprovaren 1 belastas av servitut avseende kortläsare till förmån för fastigheten Ekfatet 3, Bergrumsgaraget. Fastigheten Druvmusten 1 belastas av nyttjanderätt för Stockholms Stad avseende allmän fordonstrafik respektive allmän gång- och cykeltrafik.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Hägersten Liljeholmen sdn	Förskola	ja	753 kvm	28-12-31
Go Figure Sverige AB	Yogastudio	ja	57 kvm	20-04-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2017 erhållit 6 286 033 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 13 mars 2019 för Berghus 4 och t.o.m. den 21 november 2019 för Berghus 3 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 680 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten Vinprovaren 1 färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017. Fastigheten Druvmusten 1 färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal för p-platser i Bergrumsgaraget. Avtalet gäller till den 9 november 2036.

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 575 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 514 365 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (24) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 140 (142).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 april 2018 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	Ordförande
Andreas Ahlén	Ledamot	
Linda Hamidi	Ledamot	
Sebastian Kall	Ledamot	
Ninos Nison	Ledamot	
Per Lindqvist	Suppleant	
Elina Gregor	Suppleant	
Lars Orrvik	Suppleant	
Caroline Modorato-Rosta	Suppleant, avgick den 13 februari 2019	

Vid föreningsstämman avgick Lisse-Lotte Bolin, Göran Olsson, Sofia Magnusson, Ann-Charlott Eriksson och Peggy Poon ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (sex) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Kevin Ong Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sofia Magnusson Sammankallande
Ann Sofie Andersson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	529	127
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2 454</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 983	127
Årets amorteringar tkr	<u>-1 575</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 408	127

Nyckeltal

	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	7 420
Resultat efter finansiella poster tkr	529
Soliditet %	79,23
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	80 820
Lån per m ² boarea kr	16 407
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	8 026
Genomsnittlig skuldränta %	1,30
Fastighetens belåningsgrad %	20,30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	210 169 000	198 706 000	0	0	126 793
Disposition av föregående års resultat			47 627	79 166	-126 793
Årets resultat					528 774
Belopp vid årets utgång	210 169 000	198 706 000	47 627	79 166	528 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	79 166
Årets resultat	528 774
Totalt	607 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	285 760
Balanseras i ny räkning	322 180
Totalt	607 940

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

B

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 420 433	1 151 260
Övriga rörelseintäkter	3	38 850	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 459 283	1 151 260
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 863 422	-492 919
Övriga externa kostnader	5	-141 184	-20 470
Personalkostnader	6	-115 106	-9 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 291	0
Övriga rörelsekostnader	7	0	-273 362
Summa rörelsens kostnader		-5 574 003	-796 635
Rörelseresultat		1 885 280	354 625
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 356 506	-227 832
Summa finansiella poster		-1 356 506	-227 832
Resultat efter finansiella poster		528 774	126 793
Årets resultat		528 774	126 793

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktningen och framåt, d.v.s. fr.o.m. den 1 november t.o.m. den 31 december.

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

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

Byggnader och mark

8,15

511 916 464

514 365 000

Inventarier, verktyg och installationer

9

80 530

77 598

Summa materiella anläggningstillgångar

511 996 994

514 442 598

Summa anläggningstillgångar

511 996 994

514 442 598

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

3 352

5 930

Övriga fordringar

10

8 079

6 169 051

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

458 431

465 906

Summa kortfristiga fordringar

469 862

6 640 887

Kassa och bank

Kassa och bank

4 408 379

3 662 579

Summa kassa och bank

4 408 379

3 662 579

Summa omsättningstillgångar

4 878 241

10 303 466

SUMMA TILLGÅNGAR

516 875 235

524 746 064

B

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

408 875 000

408 875 000

Uppskrivningsfond

47 627

0

Summa bundet eget kapital

408 922 627

408 875 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

79 166

0

Årets resultat

528 774

126 793

Summa fritt eget kapital

607 940

126 793

Summa eget kapital

409 530 567

409 001 793

Långfristiga skulder

12,15

Skulder till kreditinstitut

101 300 000

103 400 000

Summa långfristiga skulder

101 300 000

103 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 625 000

2 100 000

Leverantörsskulder

0

383 403

Aktuell skatteskuld

569 540

371 200

Övriga skulder

13

2 023 137

8 270 873

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

826 991

1 218 795

Summa kortfristiga skulder

6 044 668

12 344 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

516 875 235

524 746 064

8

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Markinträng	38 850	0
	Summa övriga rörelseintäkter	38 850	0
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Uppvärmning	523 028	113 489
	El	251 051	53 223
	Vatten	116 326	17 529
	IT-Kommunikation & TV	242 403	40 434
	Tekniskt Förvaltning	286 298	48 541
	Sophantering	50 215	8 205
	Fastighetsförsäkring	34 742	5 740
	Fastighetsskatt	198 340	30 617
	Parkeringsavtal garage	1 007 604	168 000
	Reparation och underhåll	35 003	0
	Övriga driftkostnader	118 412	7 141
	Summa driftkostnader	2 863 422	492 919
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	90 402	15 500
	Revisionsarvode	16 000	2 667
	Bankkostnader	6 697	1 846
	IT-tjänster	1 990	332
	Övriga externa tjänster	26 095	125
	Summa övriga externa kostnader	141 184	20 470
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	82 701	7 521
	Arbetsgivaravgifter	32 405	2 363
	Summa personalkostnader	115 106	9 884
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	0	273 362
	Summa övriga rörelsekostnader	0	273 362

B

NOTER

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	514 365 000	0
	Inköp	0	251 365 000
	Omklassificeringar	0	263 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 365 000	514 365 000
	Årets avskrivningar	-2 448 536	0
	Utgående redovisat värde	511 916 464	514 365 000
	Redovisat värde byggnader	292 555 800	295 004 336
	Redovisat värde mark	219 360 664	219 360 664
	Summa redovisat värde	511 916 464	514 365 000
	<i>Taxeringsvärde fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 925 000	62 800 000
	Taxeringsvärde mark	78 909 000	68 320 000
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	77 598	0
	Inköp	8 687	77 598
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 285	77 598
	Årets avskrivningar	-5 755	0
	Utgående redovisat värde	80 530	77 598
Not 10	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 079	6 150 931
	Övriga fordringar	0	18 120
	Summa övriga fordringar	8 079	6 169 051
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna garageintäkter	63 045	64 508
	Upplupna varmvattenintäkter	59 001	38 379
	Förutbetald fastighetsförsäkring	32 514	63 448
	Förutbetald IT-kommunikation & TV	39 020	40 570
	Förutbetalt parkeringsavtal garage	256 137	256 260
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 714	2 741
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	458 431	465 906

8

NOTER

Not 12	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 400 000	8 400 000
	Amortering efter 5 år	92 900 000	95 000 000
	Summa långfristiga skulder	101 300 000	103 400 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-06-28	0,66	656 250	25 981 250
SEB	2021-06-28	1,06	656 250	25 981 250
SEB	2023-06-28	1,51	656 250	25 981 250
SEB	2025-06-28	1,95	656 250	25 981 250
Summa			2 625 000	103 925 000
Avgår kortfristig del				2 625 000
Summa långfristiga skulder				101 300 000

Not 13	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Skuld Entreprenören	1 892 023	8 261 017
	Skuld till förvaltare	1 949	9 856
	Övriga skulder	129 165	0
	Summa övriga skulder	2 023 137	8 270 873

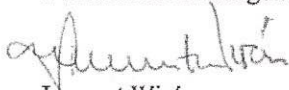
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	160 008	983 668
	Upplupna räntekostnader	343 896	7 590
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	90 803	34 836
	Upplupen uppvärmning	86 294	71 024
	Upplupen fastighetsel	34 202	25 750
	Upplupet vatten	18 000	0
	Upplupet revisionsarvode	16 000	41 000
	Upplupen ekonomisk förvaltning	0	15 500
	Återbetald fastighetsförsäkring	0	31 725
	Upplupen teknisk förvaltning	71 162	0
	Övriga upplupna kostnader	6 626	7 702
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	826 991	1 218 795

B

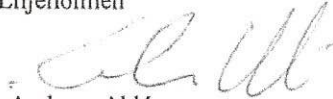
NOTER

Not 15 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	105 500 000	105 500 000


Stockholm den *6 maj 2019*
Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen



Lennart Wirén
Ordförande



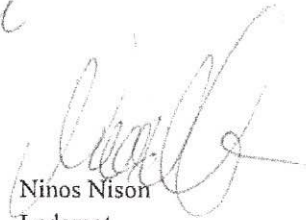
Andreas Ahlén
Ledamot



Linda Hamidi
Ledamot



Sebastian Käll
Ledamot



Ninos Nison
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *15 maj 2019*.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Markinträng	38 850	0
	Summa övriga rörelseintäkter	38 850	0
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Uppvärmning	523 028	113 489
	El	251 051	53 223
	Vatten	116 326	17 529
	IT-Kommunikation & TV	242 403	40 434
	Tekniskt Förvaltning	286 298	48 541
	Sophantering	50 215	8 205
	Fastighetsförsäkring	34 742	5 740
	Fastighetsskatt	198 340	30 617
	Parkeringsavtal garage	1 007 604	168 000
	Reparation och underhåll	35 003	0
	Övriga driftkostnader	118 412	7 141
	Summa driftkostnader	2 863 422	492 919
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	90 402	15 500
	Revisionsarvode	16 000	2 667
	Bankkostnader	6 697	1 846
	IT-tjänster	1 990	332
	Övriga externa tjänster	26 095	125
	Summa övriga externa kostnader	141 184	20 470
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	82 701	7 521
	Arbetsgivaravgifter	32 405	2 363
	Summa personalkostnader	115 106	9 884
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	0	273 362
	Summa övriga rörelsekostnader	0	273 362

B

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen, org.nr 769630-7557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen för år 2018.

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 2018 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergkanten i Liljeholmen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

B

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella B', is positioned below the company name.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Styrelsens verksamhetsberättelse 2018

Styrelsen har träffats en gång i månaden under året. Några extramöten samt arbetsmöten har genomförts då behov har uppstått. Det har varit ett händelserikt år. Nedan följer några fokusområden som hanterats.

Ekonomi:

I samband med föreningen under året tagit över ansvaret för fastigheterna från JM så har en hel del arbete lagts ner av berörda ledamöter att sätta sig in i ekonomin samt lära sig attesteringsystem etc. Eftersom ränteläget har varit gynnsamt i förhållande till den ekonomiska planen så blir överskottet större än förväntat. Styrelsen har valt att amortera extra på föreningens lån. En förskola samt en lokal som i nuläget används som yogastudio hyr av föreningen vilket ger goda intäkter.

Garantibesiktning:

Garantibesiktning (2-årsbesiktning) av Berghus 4 har genomförts Berghus 3 kommer att ske vid senare tillfälle.

Garageplatser:

Föreningen har ett avtal med Parkando avseende parkeringsplatser i bergrumsgaraget. Föreningen disponerar ett visst antal garageplatser. I nuläget finns det fortfarande lediga garageplatser.

Förstärkning av dörrar samt översyn av skalskydd:

Flera av dörrarna till källarförråd har förstärkts med brytskydd. Styrelsen ser över möjligheten att förbättra skalskyddet med en annan typ av inpasseringssystem.

Miljörum:

Representanter från styrelsen har haft ansvar för miljörummen. Förbättringsåtgärder har setts över, så som kärll för återvinning av matrester samt att det har ombesörjts avhämtning av grovsopor.

Gästlägenheten:

Arbetet med att driftsätta gästlägenheten med tillhörande bokningssystem samt utlämnande av bokningsbrickor har varit tidskrävande. Lägenheten är ofta uthyrd vilket är roligt och bra eftersom det genererar extra inkomst till föreningen. Lägenheten är utrustad för många personer och fungerar även utmärkt att använda till t.ex. barnkalas.

Hemsidan:

På hemsidan (www.brfbergkantenililjeholmen.se.se) finns mycket matnyttig information. Den har uppdaterats under året. Brf.bergkanten@gmail.com är föreningens mejladress. Det är många engagerade medlemmar som har hört av sig vilket är roligt, det har dock medfört att det stundtals har varit högt inflöde.

Övriga projekt:

Liljeholmskajen växer så att det knakar och det byggs både här och där. I Berghus 4 har stadsarkivet flyttat in och startat upp sin verksamhet, styrelsen har under året fört en löpande dialog med representanter från arkivet och Stockholms stad. Stadsarkivets lokaler ligger under berghuset i gigantiska bergrum och är helt klart värda ett besök.

Glad sommar önskar styrelsen!