

Årsredovisning för

Brf Balneum

769629-9515

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balneum, 769629-9515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Patrik Rosén	Ledamot	Stämman
Peter Bergman	Ledamot	Stämman
Jan-Erik Fransson	Ledamot	Stämman

Ordinarie revisorer

Per Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Ernst & Young AB		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen kommer att förvärva fastigheten på Storseglet 5 i Stockholms kommun med uppförda byggnader i 10 våningar med 135 lägenheter. Första inflyttning beräknas kvartal 4 2017. Fastighetens adresser är Bryggvägen 12, 117 68 Stockholm.

Lägenhetsfördelning	Antal lägenheter
1 RoK	3
2 RoK	44
3 RoK	31
4 RoK	44
5 RoK	13

Garage och parkeringsplatser	Antal
Garage	40
Parkeringsplatser	63

Total tomtarea:	14 250 kvm
Total bostadsarea:	11 191 kvm
Antal bostadslägenheter:	135 st

Upplåtelser/överlåtelser

Föreningen har skrivit förhandsavtal med ytterligare 40 stycken per 2016-12-31.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate. Ingen teknisk förvaltning har upphandlats eftersom projektet är under uppförande.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma i juni 2016. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Redovisningsvatuta är i SEK.

Räntor:

Föreningen har inga lån per 2016-12-31

Årets verksamhet:

Mottagna förskott från kunder som har inkommit har skickats vidare till entreprenören.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	-	-
Balansomslutning	239 348 908	6 674 300
Soliditet %	0,0	-0,3

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-18 200
Disposition enligt stämmobeslut				-18 200	18 200
Årets resultat					-31 250
Vid årets utgång	-	-	-	-18 200	-31 250

h

Förslag till disposition av företagets ansamlade förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -49 450, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	-49 450
Summa	-49 450

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-04-23- 2015-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-31 250	-18 200
Rörelseresultat		-31 250	-18 200
Resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-31 250	-18 200
Resultat före skatt		-31 250	-18 200
Årets resultat		-31 250	-18 200



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		230 200 358	-
		<u>230 200 358</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>230 200 358</u>	<u>-</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 072 050	6 449 300
		<u>9 072 050</u>	<u>6 449 300</u>
Kassa och bank		76 500	225 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 148 550</u>	<u>6 674 300</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>239 348 908</u>	<u>6 674 300</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 200	-
Årets resultat		-31 250	-18 200
		<u>-49 450</u>	<u>-18 200</u>
Summa eget kapital		<u>-49 450</u>	<u>-18 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder	4	239 350 358	6 675 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	48 000	17 500
		<u>239 398 358</u>	<u>6 692 500</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>239 348 908</u>	<u>6 674 300</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män	2015-04-23- 2015-12-31	Varav män
Totalt	-	-	-	-

Not 3 Antal aktier och kvotvärde

	2016-12-31	2015-12-31
Genova Aromatic AB, org.nr 556948-7449		
Antal aktier	50 000	-
Kvotvärde	50 000	-

Not 4 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mottagna handpenningar	9 150 000	6 675 000
Revers Aromatic Holding AB	230 000 000	
Övrig skuld Genova Aromatic AB	200 358	
	239 350 358	6 675 000

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Revisionskostnader 2015	17 500	17 500
Revisionskostnader	18 000	-
Bokslutskostnader	12 500	-
	48 000	17 500

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	-	-
	-	-
	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Stockholm 5 och Stockholm Gröndal 1:18 förvärvats.

h

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm den 16 juni 2017*



Peter Bergman



Patrik Rosén



Jan-erik Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats den *16 juni 2017*.



Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balneum, org.nr 769629-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balneum för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 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. Risker 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 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.





Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Balneum för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Stockholm den 16 juni 2017

Per Karlsson
Auktoriserad revisor