

Årsredovisning 2017

BRF BALNEUM
769629-9515

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Storseglet 5, Gröndal 1:18 Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 173 kvm.

Säte

Stockholm Kommun

Styrelsens sammansättning

Patik Rosén	Ordförande
Peter Bergman	Ledamot
Jan-Erik Franssön	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Per Karlsson Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20170630. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid verksamhetsårets utgång var 134 av 135 lägenheter förhandsteckande. En ekonomisk plan registrerades per 20171102. Föreningen började upplåta lägenheter i de två första inflyttningsetapperna. Inga överlåtelser skedde under verksamhetsåret. Fastigheterna Storseglet 5, Gröndal 1:18 har förvärvats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 41 upplåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-49	-31	-18
Soliditet, %	0	0,0	-0,3

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Balanserat resultat	-18	-31	-	-49
Årets resultat	-31	31	-49	-49
Eget kapital	-49	0	-49	-99

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-49 450
Årets resultat	<u>-49 125</u>
Totalt	-98 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-98 575</u>
	-98 575

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2-3	-49	-31
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-49</u>	<u>-31</u>
Rörelseresultat		<u>-49</u>	<u>-31</u>
Finansiella poster			
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-49</u>	<u>-31</u>
Årets resultat		<u>-49</u>	<u>-31</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	150 415	0
Pågående projekt	5	619 100	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>769 515</i>	<i>0</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50	230 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>50</i>	<i>230 200</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>769 565</i></u>	<u><i>230 200</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 229	9 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	326	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>9 555</i>	<i>9 072</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		6	77
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6</i>	<i>77</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>9 561</i></u>	<u><i>9 149</i></u>
Summa tillgångar		<u>779 126</u>	<u>239 349</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-49	-18
Årets resultat		-49	-31
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-99</i>	<i>-49</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>-99</i></u>	<u><i>-49</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	403 803	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>403 803</i>	<i>0</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 921	0
Koncerninterna mellanhavandenteskulder		831	200
Övriga kortfristiga skulder	9	372 634	239 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	36	48
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>375 422</i>	<i>239 398</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>779 126</u>	<u>239 349</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Balneum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1(k3), årsredovisning och koncernredovisning.

Brf Balneum är ett moderbolag och upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:3.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kameral förvaltning	11	13
Revisionsarvoden	0	18
Övriga förvaltningskostnader	38	1
Summa	49	31

Not 3, Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalts.

Not 4, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering från andelar i koncernföretag	150 415	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>150 415</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>150 415</u></u>	<u><u>0</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 415</i>	<i>0</i>
Not 5, Pågående projekt	2017-12-31	2016-12-31
Pågående projekt	619 100	0
Summa	619 100	0

	2017	2016
Ingående Värde	0	0
Omklassificering från andelar i koncernföretag	79 735	0
Årets anskaffningar	560 365	0
Nedskrivningar	-21 000	0
Utgående redovisat värde	619 100	0

Not 6, Andelar i koncernbolag	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i dotterbolag	50	230 200
Summa	50	230 200

Genova Aromatic AB org.nr 556948-7449, säte: Stockholm Kommun

Antal aktier 50 000

Kvotvärde 50 000

Kapitalandel och rösträttsandel (100%)

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	230 200	0
Årets inköp	0	230 200
Omklassificeringar	-230 150	0
Utgående redovisat värde	50	230 200

Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltning	23	0
Räntor	302	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0
Summa	326	0

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2018-06-04	1,65 %	110 803	0
SBAB	2018-06-04	1,65 %	20 000	0
SBAB	2020-06-02	1,82 %	263 075	0
SBAB	2020-06-02	1,82 %	6 000	0
SBAB	2020-06-02	1,71 %	3 925	0
Summa			403 803	0

Not 9, Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Handpenningar	9 900	9 150
Revers Aromatic Holding Ab	209 000	230 000
Skuld mot Genova Bostad Projektutveckling	153 734	0
Skuld mot Genova Fastigheter	0	0
Summa	372 634	239 150

Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	48
Summa	36	48

Not 11, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev i fastighet	404 000	Inga
Summa	404 000	Inga

Not 12, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Efter verksamhetsåret så har byggprojektet fortsatt och lägenheter har färdigställts och slutbesiktigats. I februari flyttade medlemmar in i det första trapphuset på Storsegelvägen 12 i mitten av februari, Storsegelvägen 10 i början av april och under maj respektive juni kommer trapphusen på Storsegelvägen 8 och 6 att flyttas in.

Underskrifter

Stockholm

2018 - 05 - 29

Ort och datum



Patik Rosén
Ordförande



Peter Bergman
Ledamot

Jan-Erik Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2018 - 05 - 29



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 2017-01-01-2017-12-31.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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. 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 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 av Bostadsrättsföreningen Balneum för år 2017-01-01-2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Ängelholm den 29 maj 2018



Per Karlsson
Auktoriserad revisor