

Årsredovisning 2018

BRF BALNEUM
769629-9515

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2018-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning MFS
Städ MFS
Poolservice MFS
Snöröjning och trädgårdsskötsel Nicator
Parkering Apcoa
Båtservice Saltsjöns Marinpool
Fjärrvärme Stockholm Exergi
El Elevio
Bredband Telenor
Försäkring Brandkontoret
Hisservice Kone
Hushållsavfall Stockholm Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheter har upplåtit som bostadsrätter. Under räkenskapsåret startade inflyttningarna i februari och sista inflyttning skedde december 2018.

Samtliga besiktningar utförda utom etableringsbesiktning av planteringar. Besiktning gällande etablering planeras genomföras juni 2019. Vinterdriftsfall är planerad till 2020.

Interimistisk slutbesked har erhållits inför tillträde av varje trapphus.

Slutmöte hölls 2018-12-04 och entreprenaden godkändes enligt ABT 06.

Avräkningsdag mellan föreningen och Genova är 2018-12-31.

Slutfinansiering erhålls 2018-12-03 genom SBAB. Genova Aromatic i likvidation AB kommer under 2019 att avslutas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 215 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 218 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 38 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 111	-	-	-
Resultat efter fin. poster	2 827	-49	-31	-18
Soliditet, %	84	0	0	-0,3

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	-	-	738 216	738 216
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-49	-49	-2 729	-2 827
Årets resultat	-49	49	2 827	2 827
Eget kapital	-99	0	738 314	738 216


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 827
Årets resultat	2 827
Totalt	<u>-0</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-0</u>
	-0

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 111	0
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		4 111	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-966	0
Övriga externa kostnader	7	-318	-49
Summa rörelsekostnader		-1 283	-49
Rörelseresultat		2 828	-49
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1	0
Summa finansiella poster		-1	0
Resultat efter finansiella poster		2 827	-49
Årets resultat		2 827	-49

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	881 216	150 415
Pågående projekt	10	0	619 100
Summa materiella anläggningstillgångar		881 216	769 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	11	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	50
Summa anläggningstillgångar		881 266	769 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		162	0
Övriga fordringar	12	440	9 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	214	326
Summa kortfristiga fordringar		816	9 555
Kassa och bank			
Kassa och bank		946	6
Summa kassa och bank		946	6
Summa omsättningstillgångar		1 762	9 561
Summa tillgångar		883 028	779 126

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216	0
Summa bundet eget kapital		738 216	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 827	-49
Årets resultat		2 827	-49
Summa fritt eget kapital		-0	-99
Summa eget kapital		738 216	-99
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	143 000	403 803
Summa långfristiga skulder		143 000	403 803
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192	1 921
Skatteskulder		47	0
Övriga kortfristiga skulder	15	5	372 634
Koncerninterna mellanhavandenteskulder		767	831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	801	36
Summa kortfristiga skulder		1 812	375 422
Summa eget kapital och skulder		883 028	779 126

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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 1-4%

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Intäktsreduktion	-19	0
Årsavgifter, bostäder	3 286	0
Övriga intäkter	1	0
Övriga årsavgifter	844	0
Summa	4 111	0

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	<u>123</u>	0
Fastighetsskötsel	<u>349</u>	0
Snöskottning	<u>60</u>	0
Städning	28	0
Summa	560	0

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	<u>36</u>	0
Summa	36	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Sophämtning	47	0
Uppvärmning	139	0
Summa	185	0

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	159	0
Självrisker	10	0
Summa	169	0

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	<u>70</u>	11
Övriga förvaltningskostnader	<u>246</u>	38
Summa	318	49

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1	0

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	150 415	0
Årets inköp	0	150 415
Omklassificering	730 801	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>881 216</u>	<u>150 415</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>881 216</u>	<u>150 415</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>150 415</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 000	0
Taxeringsvärde mark	95 000	0
Summa	<u>195 000</u>	<u>0</u>

Not 10, Pågående projekt

	2018	2017
Ingående Värde	619 100	0
Omklassificering från andelar i koncernföretag	0	79 735
Årets anskaffningar	111 701	560 365
Nedskrivning	0	-21 000
Omklassificering till byggnad och mark	-730 801	0
Utgående redovisat värde	0 619 100	

Not 11, Andelar i koncernbolag	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar	50	50
Summa	50	50

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

Antal aktier 50 000

Kvotvärde 50 000

Kapitalandel och rösträttsandel (100%)

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	50	230 200
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-230 150
Utgående redovisat värde	50	50

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Fodring garage	240	0
Övriga fordringar	200	9 229
Summa	440	9 229

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	23	0
Försäkringspremier	156	0
Förvaltning	23	23
Räntor	0	302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1
Summa	214	326

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2018-06-04	1,65 %	0	110 803
SBAB	2018-06-04	1,65 %	0	20 000
SBAB	2020-06-02	1,82 %	0	263 075
SBAB	2020-06-02	1,82 %	0	6 000
SBAB	2020-06-02	1,71 %	0	3 925
SBAB	2019-12-03	1,08 %	47 000	
SBAB	2021-11-10	1,59 %	48 000	
SBAB	2023-11-10	1,97 %	48 000	
Summa			143 000	403 803

Inga skulder förfaller senare än 5 år

Not 15, Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Extern kortfrist skuld	5	0
Handpenningar	0	9 900
Revers Aromatic Holding Ab	0	209 000
Skuld mot Genova Bostad Projektutveckling	0	153 734
Summa	5	372 634

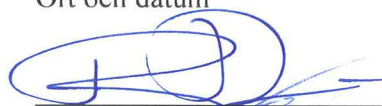
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	20	0
Förutbetalda avgifter/hyror	559	0
Städning	10	0
Uppvärmning	139	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74	36
Summa	801	36

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	404 000	404 000
Summa	404 000	404 000

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 08

Ort och datum



Patik Rosén
Ordförande



Peter Bergman
Ledamot



Jan-Erik Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 10



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 2018-01-01-2018-12-31.

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 2018 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 revisorssed 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 2018-01-01-2018-12-31 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 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 tryggande 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 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.

Ängelholm den 10 april 2019



Per Karlsson
Auktoriserad revisor