

Årsredovisning 2019

BRF BALNEUM
769629-9515

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Jimmy Wählin	Ordförande
Maxsimilian Liadov	Ledamot
Andreas Berglin	Ledamot
Max Söderquist	Ledamot
Ingrid Hedberg	Ledamot
Jessica Sparrfeldt	Ledamot
Alexander Altinisik	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Per Karlsson Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav tre hölls av interimsstyrelsen.

Avtal med leverantörer

Bredband Telenor
Båtservice Saltsjöns Marinpool
Ekonomisk förvaltning Nabo Ab
El Elevio
Fjärrvärme Stockholm Exergi
Försäkring Brandkontoret
Hisservice Kone
Hushållsavfall Stockholm Stad
Parkering Apcoa
Passerbrickor/lås Aptus
Poolsdrift Habitek
Poolunderhåll Processing
Snöröjning och trädgårdsskötsel Nicator
Snöskottning Fifty Fifty plåtslageri
Sopor/avfall Logiwaste
Städ Habitek
Teknisk förvaltning Habitek
Teleanläggning Skanova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Överlämning av förvaltningen från Genovas interimsstyrelse skedde under maj månad. Den nya styrelsen har under året satt sig i in i delar av förvaltningen. Under året har föreningen investerat i nya båtplatser på bryggan nedanför fastigheten.

Drift av pool har delvis tagits över av föreningen men sker fortsättningsvis även av Habitek. Dagliga testvärden av pool samt rengöring av filter handhas idag av styrelsen. Föreningen har ett öppet ärende med Genova angående takskylten då föreningen anser att avtalet är felaktigt skrivet. Tre st ledamöter och en suppleant har lämnat styrelsen under året.

Inga höjningar av avgifter har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 66 och avgående medlemmar under året var 48. Vid räkenskapsårets slut fanns det 232 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 42 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 592	4 111	-	-
Resultat efter fin. poster	-6 049	2 827	-49	-31
Soliditet, %	84	84		-
Årets Kassaflöde	2 926	941	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	738 216	-	-	738 216
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 827	2 827	-	0
Årets resultat	2 827	-2 827	-6 049	-6 049
Eget kapital	738 216	0	-6 049	732 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-6 049
Totalt	-6 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-6 049
	-6 049

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 592	4 111
Rörelseintäkter		24	0
Summa rörelseintäkter		8 616	4 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 167	-966
Övriga externa kostnader	7	-303	-318
Personalkostnader	8	-2	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 070	0
Summa rörelsekostnader		-12 542	-1 283
Rörelseresultat		-3 926	2 828
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 123	-1
Summa finansiella poster		-2 123	-1
Resultat efter finansiella poster		-6 049	2 827
Årets resultat		-6 049	2 827

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	872 146	881 216
Markanläggningar	11	50	0
Summa materiella anläggningstillgångar		872 196	881 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	50
Summa anläggningstillgångar		872 246	881 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74	162
Övriga fordringar	13	339	440
Fordringar hos koncernbolag		101	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301	214
Summa kortfristiga fordringar		815	816
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 872	946
Summa kassa och bank		3 872	946
Summa omsättningstillgångar		4 687	1 762
Summa tillgångar		876 933	883 028

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216	738 216
Summa bundet eget kapital		738 216	738 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	-2 827
Årets resultat		-6 049	2 827
Summa fritt eget kapital		-6 049	0
Summa eget kapital		732 167	738 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	142 325	143 000
Summa långfristiga skulder		142 325	143 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		338	0
Leverantörsskulder		471	192
Skatteskulder		781	0
Övriga kortfristiga skulder		65	52
Koncerninterna mellanhavandeskulder		0	767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	787	801
Summa kortfristiga skulder		2 441	1 812
Summa eget kapital och skulder		876 933	883 028

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	946	6
Resultat efter finansiella poster	-6 049	2 827
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	9 070	0
Bokslutsdispositioner	0	-2 728
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 021	99
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1	8 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	291	-373 610
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 313	-364 771
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-50	-111 701
Kassaflöde från investeringar	-50	-111 701
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	738 216
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-338	-260 803
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-338	477 413
Årets kassaflöde	2 926	941
Likvida medel vid årets slut	3 872	946

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Balneum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Byggnad	1-4 %
Markanläggningar	10 %

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	18	0
Intäktsreduktion	0	-19
Årsavgifter, bostäder	7 014	3 286
Övriga intäkter	52	1
Övriga årsavgifter	1 531	844
Summa	8 616	4 111

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	58	123
Fastighetsskötsel	479	349
Snöskottning	198	60
Städning	115	28
Trädgårdsarbete	103	0
Summa	952	560
Not 4, Reparationer	2019	2018
Båt och Brygga	8	0
Pool	48	0
Reparationer	274	36
Vattenskada	0	16
Summa	329	52
Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	363	0
Sophämtning	48	47
Uppvärmning	875	139
Summa	1 287	185
Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	439	159
Fastighetsförsäkringar	159	0
Fastighetsskatt	1	0
Självrisker	0	10
Summa	598	169
Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	4	0
Kameral förvaltning	72	70
Revisionsarvoden	50	0
Övriga förvaltningskostnader	178	246
Summa	303	318
Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	2	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	-3	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 126	0
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	2 123	1

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	881 216	150 415
Årets inköp	0	730 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 216	881 216
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-9 070	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 070	0
Utgående restvärde enligt plan	872 146	881 216
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 915</i>	<i>187 915</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	252 077	100 000
Taxeringsvärde mark	134 000	95 000
Summa	386 077	195 000

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	50	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	50	0

Not 12, Andelar i koncernbolag	2019-12-31	2018-12-31
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%)

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående redovisat värde	50	50

	2019-12-31	2018-12-31
Not 13, Övriga fordringar		
Skattekonto	4	0
Äldre lev.skulder	240	240
Övriga fordringar	96	200
Summa	339	440

	2019-12-31	2018-12-31
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	103	23
Försäkringspremier	160	156
Förvaltning	25	23
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Summa	301	214

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-12-03	1,11 %	46 888	47 000
SBAB	2021-11-10	1,36 %	47 888	48 000
SBAB	2023-11-10	1,72 %	47 888	48 000
Summa			142 663	143 000

Varav amorteras inom 12 månader

338

	2019-12-31	2018-12-31
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
El	17	0
Fastighetsskötsel	10	20
Förutbetalda avgifter/hyror	591	559
Städning	10	10
Uppvärmning	117	139
Utgiftsräntor	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	74
Summa	787	801

Not 17, Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	143 000	404 000
Summa	143 000	404 000

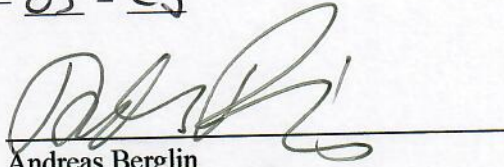
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 25

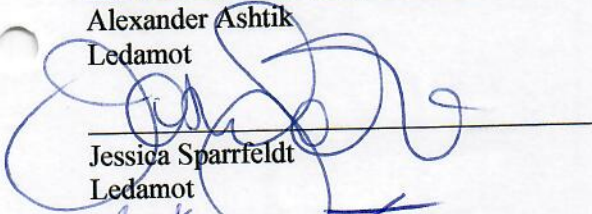
Ort och datum



Alexander Ashtik
Ledamot



Andreas Berglin
Ledamot



Jessica Sparrfeldt
Ledamot



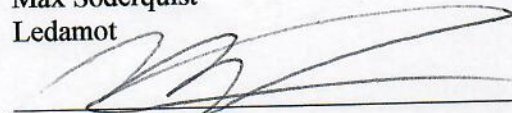
Jimmy Wåhlén
Ordförande



Max Söderquist
Ledamot

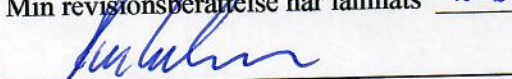


Ingrid Hedberg
Ledamot



Maximilian Liadov
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 28



Per Karlsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Balneums finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Balneum 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 bolaget, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostadsrättsföreningen Balneum för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Balneum 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm den 28 maj 2020

Per Karlsson
Auktoriserad revisor