

## Brf Saltsjön Magasin IV

769626-3032

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2013 fastigheten Sicklaön 38:9 i Nacka Kommun.

Företagets säte är Nacka

#### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 650	3 535	425	0
Res. efter finansiella poster	-2 034	-1 487	-104	-1 270
Balansomslutning	304 788	306 923	478 741	215 697
Soliditet (%)	82,76	82,85	53,42	10,80

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Ägarförhållanden

Föreningen ägs av 66 medlemmar.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	255 877 000	-1 591 437
Årets förlust		-2 033 793
Belopp vid årets utgång	255 877 000	-3 625 230

#### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 591 437

årets förlust

-2 033 793

-3 625 230

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

120 000

i ny räkning överföres

-3 745 230

-3 625 230

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 649 853	3 534 766
	<u>3 649 853</u>	<u>3 534 766</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-2 663 956	-1 845 708
Personalkostnader	-27 838	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 359 439	-2 359 439
	<u>-5 051 233</u>	<u>-4 205 147</u>
<b>Rörelseresultat</b>	-1 401 380	-670 381
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 -255	9 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	3 -632 158	-825 506
	<u>-632 413</u>	<u>-816 410</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-2 033 793	-1 486 791
<b>Årets resultat</b>	<u>-2 033 793</u>	<u>-1 486 791</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	302 637 922	304 973 961
Inventarier, verktyg och installationer	5	70 200	93 600
		<u>302 708 122</u>	<u>305 067 561</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		302 708 122	305 067 561
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		237 283	281 931
Aktuell skattefordran		147 840	0
Övriga fordringar		12 048	14 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 756	39 687
		<u>436 927</u>	<u>336 261</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 642 920	1 518 771
		<u>1 642 920</u>	<u>1 518 771</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 079 847	1 855 032
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 787 969</b>	<b>306 922 593</b>

**BALANSRÄKNING**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

255 877 000

255 877 000

255 877 000

255 877 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 591 437

-104 646

Årets resultat

-2 033 793

-1 486 791

-3 625 230

-1 591 437

**Summa eget kapital**

252 251 770

254 285 563

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

51 600 000

51 600 000

**Summa långfristiga skulder**

51 600 000

51 600 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

149 480

94 815

Aktuell skatteskuld

0

153 600

Övriga skulder

84 053

119 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

702 666

668 914

**Summa kortfristiga skulder**

936 199

1 037 030

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**304 787 969**

**306 922 593**

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	30-150
Inventarier, verktyg och maskiner	5

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## **UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

### **Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntor	-255	9 096
	-255	9 096

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Övriga räntekostnader	632 158	825 506
		<u>632 158</u>	<u>825 506</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	307 310 000	307 310 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 310 000	307 310 000
	Ingående avskrivningar	-2 336 039	0
	Årets avskrivningar	-2 336 039	-2 336 039
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 672 078</u>	<u>-2 336 039</u>
	Utgående redovisat värde	302 637 922	304 973 961
	Redovisat värde byggnader	178 409 563	180 745 602
	Redovisat värde mark	124 228 359	124 228 359
		<u>302 637 922</u>	<u>304 973 961</u>
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	117 000	117 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 000	117 000
	Ingående avskrivningar	-23 400	0
	Årets avskrivningar	-23 400	-23 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 800</u>	<u>-23 400</u>
	Utgående redovisat värde	70 200	93 600

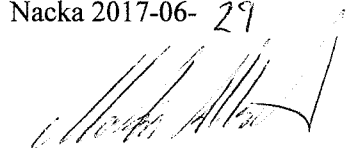
**NOTER**

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

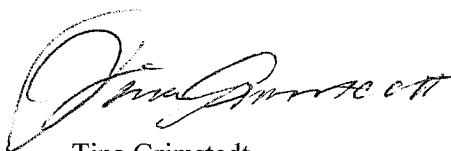
**Not 7** Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nacka 2017-06-29



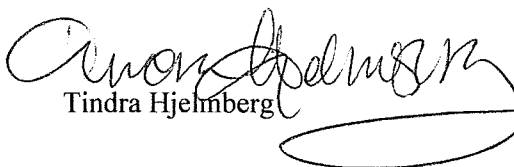
Martin Allisat



Tina Grimstedt



Göran Lindberg



Tindra Hjelmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2017



Per Göran Mattis  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV  
Org.nr. 769626-3032

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV för år 2016.

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 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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. 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra 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 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 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 Saltsjöns Magasin IV för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 29/6 2017

Grant Thornton Sweden AB



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor