

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Saltsjön Magasin IV

Org.nr. 769626-3032

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Brf Saltsjön Magasin IV

Org.nr. 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 614	3 535	425	
Res. efter finansiella poster	-2 061	-1 487	-104	-1 270
Balansomslutning	302 792	306 923	478 741	215 697
Soliditet (%)	82,62	82,85	53,42	10,8

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av 66 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens lån hos Nordea bundits om, nya löptider och räntesatser är som nedan. Styrelsen valde att dela upp det tidigare lånet på 50.000.000:- till tre mindre lån för att ge föreningen möjligheten att förlänga lånen på olika löptider och på så sätt minska risken att hela lånebeloppet behöver omsättas vid en mindre gynnsam tidpunkt.

Lånebelopp 15 000 000,	löptid 2022-11-16	, Räntesats 1,60 %
Lånebelopp 15 000 000,	löptid 2022-11-16	, Räntesats 1,60 %
Lånebelopp 20 000 000,	löptid 2020-11-11	, Räntesats 0,95 %
Lånebelopp 1 600 000,	löptid 3-mån	, Räntesats 0,62 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	255 877 000	0	0	0	-3 625 230
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			120 000		-120 000
Årets förlust					-2 060 951
Belopp vid årets utgång	255 877 000	0	120 000	0	-5 806 181

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-3 745 230

årets förlust

-2 060 951

-5 806 181

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll avsätts
i ny räkning överföres

120 000

-5 926 181

-5 806 181

Brf Saltsjön Magasin IV
Org.nr. 769626-3032

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 614 080	3 649 853
Övriga rörelseintäkter		11 500	0
		<u>3 625 580</u>	<u>3 649 853</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 600 980	-2 663 956
Personalkostnader		-35 190	-27 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 359 439	-2 359 439
		<u>-4 995 609</u>	<u>-5 051 233</u>
Rörelseresultat		-1 370 029	-1 401 380
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4	-255
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-690 926	-632 158
		<u>-690 922</u>	<u>-632 413</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 060 951	-2 033 793
Årets resultat		<u>-2 060 951</u>	<u>-2 033 793</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	6	300 301 883	302 637 922
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 800	70 200
		<u>300 348 683</u>	<u>302 708 122</u>

Summa anläggningstillgångar 300 348 683 302 708 122

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		222 949	237 283
Aktuell skattefordran		147 840	147 840
Övriga fordringar		169 395	12 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 072	39 756
		<u>572 256</u>	<u>436 927</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 871 469	1 642 920
Summa kassa och bank		<u>1 871 469</u>	<u>1 642 920</u>

Summa omsättningstillgångar 2 443 725 2 079 847

SUMMA TILLGÅNGAR 302 792 408 304 787 969

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

2017-12-31

2016-12-31

Not

255 877 000
120 000
255 997 000

255 877 000
0
255 877 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-3 745 230
-2 060 951
-5 806 181

-1 591 437
-2 033 793
-3 625 230

Summa eget kapital

250 190 819

252 251 770

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Summa långfristiga skulder

51 600 000
51 600 000

51 600 000
51 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

56 226
105 563
839 800
1 001 589

149 480
84 053
702 666
936 199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

302 792 408

304 787 969

Brf Saltsjön Magasin IV

Org.nr. 769626-3032

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:

	Antal år
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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Månadsavgifter	2 991 972	3 119 854
	El	196 955	229 534
	Garageintäkter	422 253	300 465
		<hr/>	<hr/>
		3 611 180	3 649 853
Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Värme	538 304	609 985
	Vatten	231 103	331 113
	El	361 032	316 598
	Fastighetsskötsel	104 577	136 672
	Städning och renhållning	147 075	42 806
	ComHem	166 452	166 221
	Reparation och underhåll av fastighet	170 096	158 032
	Övriga fastighetskostnader	161 823	311 666
	Redovisningstjänster	211 764	175 827
	Övriga externa tjänster	508 754	415 036
		<hr/>	<hr/>
		2 600 980	2 663 956

Brf Saltsjön Magasin IV

Org.nr. 769626-3032

NOTER

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
	Räntor	4	-255
		<u>4</u>	<u>-255</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
	Övriga räntekostnader	690 926	632 158
		<u>690 926</u>	<u>632 158</u>
Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	307 310 000	307 310 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 310 000	307 310 000
	Ingående avskrivningar	-4 672 078	-2 336 039
	Årets avskrivningar	-2 336 039	-2 336 039
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 008 117</u>	<u>-4 672 078</u>
	Utgående redovisat värde	300 301 883	302 637 922
	Redovisat värde byggnader	176 073 524	178 409 563
	Redovisat värde mark	124 228 359	124 228 359
		<u>300 301 883</u>	<u>302 637 922</u>
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	117 000	117 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 000	117 000
	Ingående avskrivningar	-46 800	-23 400
	Årets avskrivningar	-23 400	-23 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-70 200</u>	<u>-46 800</u>
	Utgående redovisat värde	46 800	70 200
Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansslutning		

NOTER

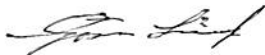
Nacka 2018-05-16



Martin Allisat



Shamash Athoraya



Göran Lindberg



Kristoffer Hess Heugsöen



Katrin Åström

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 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 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 eventuella 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 2017 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 16/5 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor