

# Årsredovisning

för

## BRF Saltsjön Magasin IV

769626-3032

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Saltsjön Magasin IV får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvärvades 2013 från fastigheten Sicklaön 38:9 i Nacka Kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen och övriga funktioner väljs på årsstämman för kommande 2 års period.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Allisat, Martin Alexander	ledamot
Amini, Jasmine Charlotte	ledamot
Andersson, Marie Christine	ledamot
Hess Haugsöen, Henrik Kristoffer	ledamot
Åström, Getrud Katrin Jessica	ledamot
Nyman, Inga-Märta	Ordförande, ledamot

#### *Ordinarie revisorer*

Mattis, Per Göran	auktoriserad	Grant Thornton
-------------------	--------------	----------------

### Fastigheter

Sicklaön 38:9, Kvarngränd 3-7, Magasingången 2-4, Höghus.

### Underhåll

En avsättning skall göras varje år med minst 0,1% av Fastighets taxeringsvärde, enligt föreningens stadgar 36§.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
66	Lägenheter	ca 5 149 kvm
1	Takterass	Gemensamhetsutrymme
52	Parkeringsplatser	förvaltas av Apcoa parkering

### Medlemsinformation

Föreningen består av 66 medlemmar

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 554	3 614	0
Resultat efter finansiella poster	-1 976	-2 061	0
Balansomslutning	300 464	302 792	304 640
Soliditet (%)	82,6	82,6	82,8

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	255 877 000	120 000	-3 745 230	-2 060 951	<b>250 190 819</b>
Avsättning till yttre fond		120 000	-120 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 060 951	2 060 951	<b>0</b>
Årets resultat				-1 976 376	<b>-1 976 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>255 877 000</b>	<b>240 000</b>	<b>-5 926 181</b>	<b>-1 976 376</b>	<b>248 214 443</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 926 181
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	240 000
årets förlust	-1 976 376
	<b>-7 662 557</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 662 557
	<b>-7 662 557</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 553 639	3 614 080
Övriga intäkter		108 769	11 500
		<b>3 662 408</b>	<b>3 625 580</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och övriga kostnader	3	-2 586 887	-2 600 980
Personalkostnader		-28 592	-35 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 340 885	-2 359 439
		<b>-4 956 364</b>	<b>-4 995 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 293 956</b>	<b>-1 370 029</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-682 419	-690 926
		<b>-682 419</b>	<b>-690 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 976 375</b>	<b>-2 060 951</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 976 375</b>	<b>-2 060 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 976 376</b>	<b>-2 060 951</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	297 520 554	300 301 883
Inventarier, verktyg och installationer	6	23 400	46 800
		<b>297 543 954</b>	<b>300 348 683</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>297 543 954</b>	<b>300 348 683</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		179 056	222 949
Aktuella skattefordringar		147 840	147 840
Övriga fordringar		168 795	169 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 876	32 072
		<b>634 567</b>	<b>572 256</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 285 763	1 871 469
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 920 330</b>	<b>2 443 725</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>300 464 284</b>	<b>302 792 408</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		255 877 000	255 877 000
Fond för yttre underhåll	7	240 000	120 000
		<b>256 117 000</b>	<b>255 997 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 926 181	-3 745 230
Årets resultat		-1 976 376	-2 060 951
		<b>-7 902 557</b>	<b>-5 806 181</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>248 214 443</b>	<b>250 190 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	51 600 000	51 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		292 114	56 226
Övriga skulder		109 522	105 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 205	839 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>649 841</b>	<b>1 001 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>300 464 284</b>	<b>302 792 408</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	30-150 år
Inventarier, verktyg och maskiner	5 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Månadsavgifter bostäder	-2 896 741	-2 994 872
Månadsavgifter garage	-438 087	-422 253
Månadsavgifter el	-215 771	-196 955
Övriga intäkter	-3 040	0
	<b>-3 553 639</b>	<b>-3 614 080</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Värme	610 333	608 278
Vatten	225 890	231 103
El	315 982	379 161
Fastighetsskötsel	12 201	104 577
Städning och renhållning	216 365	147 975
ComHem	198 553	174 429
Reparation och underhåll av fastighet	217 016	170 096
Övriga fastighetskostnader	166 218	161 822
Revison-, redovisningskostnader	222 259	215 827
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	119 592	147 190
Övriga externa kostnader och tjänster	305 914	269 451
	<b>2 610 323</b>	<b>2 609 909</b>

## Not 4 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader på lån	682 285	690 676
Övriga räntekostnader	134	246
	<b>682 419</b>	<b>690 922</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 310 000	307 310 000
Omklassificeringar	-463 844	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 846 156</b>	<b>307 310 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 008 117	-4 672 078
Omklassificeringar	18 554	
Årets avskrivningar	-2 336 039	-2 336 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 325 602</b>	<b>-7 008 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>297 520 554</b>	<b>300 301 883</b>
Bokfört värde byggnader	173 737 485	176 073 524
Bokfört värde mark	124 228 359	124 228 359
	<b>297 965 844</b>	<b>300 301 883</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 000	117 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
Ingående avskrivningar	-70 200	-46 800
Årets avskrivningar	-23 400	-23 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 600</b>	<b>-70 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 400</b>	<b>46 800</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stadgar	240 000	120 000
	<b>240 000</b>	<b>120 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Förenings lån består av 4 st.

Lån 1, 15 000 000 kr, löptid 2022-11-16, ränta 1,6%

Lån 2, 15 000 000 kr, löptid 2022-11-16, ränta 1,6%

Lån 3, 20 000 000 kr, löptid 2020-11-11, ränta 0,95%

Lån 4, 1 600 000 kr, löptid 3-mån , ränta 0,55%

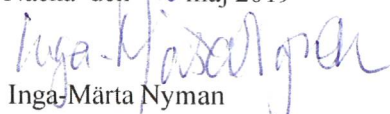
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nacka den 10 maj 2019

  
Inga-Märta Nyman  
Ordförande

  
Martin Allisat

  
Katrin Åström

  
Kristoffer Hess Haugsöen

  
Christine Andersson

  
Jasmine Amiri

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2019

  
Per Göran Mattis  
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 2018.

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 2018 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 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 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 10 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor