

Årsredovisning 2016/2017

BRF SMALHUSEN
769632-0261

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-04-05 - 2017-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

AF HW
KL 2 J
1 107 MN

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-04-05 och har sitt säte i Nacka kommun.

Ekonomisk plan registrerades 2017-03-03.

Föreningens stadgar registrerades 2016-04-05.

Äkta förening

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehåller totalt 82 lägenheter. Föreningen har 20 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 4 767 kvm och 4 lokaler om 30 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Robert Adamsson	Ledamot
Nils Andersson	Ledamot Avgick 2017-11-15
Andreas Fällman	Ledamot Tillträdde 2017-09-27
Carin Svedberg	Ledamot Tillträdde 2017-09-27 Avgick 2017-12-12
Karin Lundqvist	Ledamot
Maria Hjalmsunge	Ledamot Tillträdde 2017-09-27
Niklas Nordström	Ledamot Tillträdde 2017-09-27
Karl Tuikkanen	Ledamot Tillträdde 2017-12-12
Elisabeth Bohlin	Ledamot Tillträdde 2017-12-12

Valberedning

Göran Moden och Åke Nagrelius.

Revisorer

Johan Wall Revisor BDO Mälardalen AB

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen ombildades enligt plan, detta är föreningens första räkenskapsår. Fastigheten förvärvades genom ett dotterbolag som avvecklas under hösten 2018. Någon koncernredovisning har inte upprättats. Lagfarten för fastigheten beviljades i augusti 2017.

AF MAH
KL BU SJ
V LA NN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förvärvat fastigheten SICKLAÖN 38:33 under räkenskapsåret.

Föreningen har under räkenskapsåret ingått avtal med följande leverantörer:

Driftia Förvaltning AB (teknisk förvaltning)

Conzignus Hem och Fastighet AB (ekonomisk förvaltning)

Städhuset i Stockholm AB (städning av gemensamma utrymmen)

Parkman i Sverige AB (parkeringsplatser till boende)

Nacka Energi AB (elleverantör)

Fortum Värme AB (fjärrvärme)

BDO Mälardalen AB (revisor)

Nicator AB (snöröjning)

Vatten Avfall Renhållning Nacka Kommun (sophämtning)

Underhållsbehov

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns närmast avseende flertalet ytterfönster i varierande grad och vid varierande tidpunkter liksom balkonger och fasader. Utbyte av ytterdörrar till boende i port 11-29 samt montering av balkong till boende i port 1-9 utreds för närvarande av styrelsen.

Enligt teknisk besiktning genomförd 22 mars 2016 är kostnaden för bedömt underhållsbehov inom 3 år ca 5 380 000 SEK, samt för mellan 3 och 10 år ca 9 935 000 SEK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 74 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	-	222 582	-
Resultat efter fin. poster	-	-5 449	-
Soliditet, %	-	59	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	45 000 000	73 000 000	28 000 000
Bostadsyta, kvm	-	4 816	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	-	32	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	16 404	-
Belåningsgrad, %	-	42,61	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

AF MA
KL B
JKT M

Förändringar i eget kapital

	2016-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-06-30
Insatser	0	-	122 035 000	122 035 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-5 449	-5 449
<i>Eget kapital</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>122 029 552</i>	<i>122 029 552</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-5 449</u>
Totalt	-5 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 000
Balanseras i ny räkning	<u>-78 449</u>
	-5 449

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

KL AF
MMA
KT MN

Resultaträkning

	Not	2016-04-05 - 2017-06-30
Rörelseintäkter	1	
Nettoomsättning		222 582
Summa rörelseintäkter		222 582
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2-5	-96 518
Övriga externa kostnader	6	-56 512
Summa rörelsekostnader		-153 030
Rörelseresultat		69 552
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterföretag	7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 000
Summa finansiella poster		-75 000
Resultat efter finansiella poster		-5 448
Årets resultat		-5 448

AFB
KL MA
→ KT MC

Balansräkning

Not 2017-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	185 396 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>185 396 543</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>185 396 543</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		33 207
Övriga fordringar	8	3 131 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 308 417</i>

Kortfristiga placeringar

Aktier i dotterbolag		149 386
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>149 386</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		17 351 932
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>17 351 932</i>

Summa omsättningstillgångar 20 809 735

Summa tillgångar 206 206 278

KL AF
JZ M48
LT MN

Balansräkning

Not 2017-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		122 035 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>122 035 000</i>

Fritt eget kapital

Årets resultat		-5 449
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 449</i>

Summa eget kapital 122 029 552

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	79 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>79 000 000</i>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		59 283
Skatteskulder		5 908
Övriga kortfristiga skulder		3 099 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 012 164
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>5 176 727</i>

Summa eget kapital och skulder 206 206 278

KL AF
MA
JL
AT
MP

Kassaflödesanalys

	2016-04-05 - 2017-06-30
Likvida medel vid årets början	0
Resultat efter finansiella poster	-5 448
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	0
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 448
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 979 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 176 727
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 192 039
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-185 396 543
Kassaflöde från investeringar	-185 396 543
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	122 035 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	-149 386
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	79 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 885 614
Årets kassaflöde	17 681 110
Likvida medel vid årets slut	17 681 110

KL AF
~ 2/14/17
M

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smalhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Koncernförhållande

Koncernförhållande – föreningen är moderbolag till Tunolle Fastigheter AB i likvidation, 559012-1199, Stockholm, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättats inte någon koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Då fastigheten precis är förvärvad påbörjas avskrivning kommande räkenskapsår.

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016/2017
Hysesintäkter, bostäder	26 600
hyresintäkter för bostäder och lokaler	83 482
Årsavgifter, bostäder	112 499
Övriga intäkter	1
Summa	222 582

Not 2, Fastighetsskötsel	2016/2017
Städning	2 244
Summa	2 244

Not 3, Reparationer	2016/2017
Reparationer	30 034
Summa	30 034

KL AF
→ R M J
K M

Not 4, Taxebundna kostnader	2016/2017
Fastighetsel	11 658
Uppvärmning	27 116
Summa	38 774

Not 5, Övriga driftskostnader	2016/2017
Fastighetsförsäkringar	3 537
Fastighetsskatt	5 908
Övrigt	16 021
Summa	25 466

Not 6, Övriga externa kostnader	2016/2017
Förbrukningsmaterial	5 183
Kameral förvaltning	5 354
Revisionsarvoden	20 000
Övriga förvaltningskostnader	25 975
Summa	56 512

Not 7, Byggnad och mark	2017-06-30	2016-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	185 396 543	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 396 543	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	185 396 543	0

Redovisning av föreningens fastighet har gjorts i enlighet med FARs uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Aktierna i det helägda dotterbolaget, Tunolle Fastigheter AB 559012-1199, redovisas som kortfristig placering.

Not 8, Övriga fordringar	2017-06-30
HoF Klientmedelskonto	329 177
Övriga fordringar	2 802 500
Summa	3 131 677

Handwritten signatures and initials, including "AF" and "M4".

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-06-30**

Försäkringspremier	55 151
Förvaltning	16 063
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 318
Summa	143 532

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-06-30	2016-06-30
SEB	2018-03-21	1,48 %	19 000 000	
SEB	2018-09-28	2,72 %	10 000 000	
SEB	2018-09-28	2,29 %	10 000 000	
SEB	2018-09-28	1,92 %	20 000 000	
SEB	2018-09-28	1,60 %	20 000 000	
Summa			79 000 000	

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-06-30**

Beräknat revisionsarvode	20 000
El	11 658
Förutbetalda avgifter/hyror	300 321
Räntor	75 000
Städning	2 244
Uppvärmning	27 116
Övriga uppl kostn	1 575 825
Summa	2 012 164

Not 12, Ställda säkerheter	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	79 000 000	Inga
Summa	Inga	Inga

KL
AF
2/19/17
Eva M

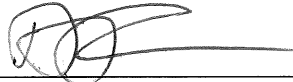
Underskrifter

Necke, 2018 - 09 - 21

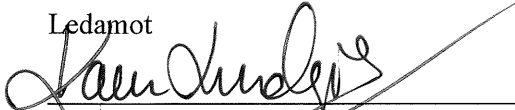
Ort och datum



Robert Adamsson
Ledamot

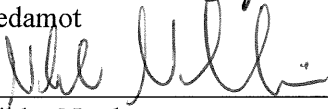


Andreas Fällman
Ordförande



Karin Lundqvist
Ledamot

Maria Hjalmunge
Ledamot



Niklas Nordström
Ledamot

Karl Tuikkanen
Ledamot



Elisabeth Bohlin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 09 - 21



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smalhusen, org.nr
769632-0261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smalhusen för år 2016 04 05 - 2017 06 30.

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 30 juni 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

uppträda 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. Risker 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Brf Smalhusen för år 2016 04 05 - 2017 06 30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma inom den tid som föreningens stadgar anger.

Sollentuna den 21 september 2018



Johan Wall
Auktoriserad revisor