allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Råcksta Herrgård

769630-1568

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Råcksta Herrgård, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-30. Föreningens nuvarande Ekonomiska plan registrerades 2016-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastighet Vattenfallet 12 byggdes på 1720-talet, byggnaden på fastigheten genomgick en totalrenovering som avslutades mars 2016.

Fastigheten består av 6 st medlemslägenheter samtliga har upplåtits under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.

Förvaltning
Både den tekniska och den ekonomiska förvalningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar flyttade in under slutet av kvartal 2, 2016 och byggnaden på fastigheten har genomgått totalrenovering varför det inte förelegat några väsentliga händelser.

Inga oförutsedda händelser har heller uppkommit.

Under 2016 avyttrades samtliga andelar i Herrgården i Råcksta Fastighets AB.

Medlemsinformation

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Didrik Holm	Ledamot
Mattias Schultz	Ledamot
Christer Holm	Ledamot

Revisor har varit Claudio Henriksson
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-07.

Inga arvoden till styrelsen har utbetalts under året.

Ekonomi

Fastigheten har registrerats hos Skatteverket som "under uppbyggnad". Under 2017 görs fastighetsdeklarationen som fastställer taxeringsvärde och värdeår.

Flerårsöversikt (Kr)	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	153 180	0
Resultat	-73 022	-210 394
Soliditet (%)	89	neg

Flerårsöversikten är beräknad på 8 mån 2015. Under 2016 har medlemmarna tillträtt under juni månad.

Nettoomsättning - *Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
Resultat efter finansiella poster - *Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
Soliditet (%) - *Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-210 394	**-210 394**
Ökning av insatskapital	15 274 500	6 275 500			**21 550 000**
Disposition av föregående års resultat:			-210 394	210 394	**0**
Årets resultat				-73 022	**-73 022**
Belopp vid årets utgång	**15 274 500**	**6 275 500**	**-210 394**	**-73 022**	**21 266 584**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-210 394
årets förlust	-73 022
	-283 416
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-283 416
	-283 416

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-05-30 -2015-12-31 (8 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	153 181	0
Summa rörelseintäkter		**153 181**	**0**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-106 611	-15 330
Övriga externa kostnader	3	-83 585	-26 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 023	0
Summa rörelsekostnader		**-230 219**	**-42 166**
Rörelseresultat		**-77 038**	**-42 166**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		4 016	-168 228
Summa finansiella poster		**4 016**	**-168 228**
Resultat efter finansiella poster		**-73 022**	**-210 394**
Resultat före skatt		**-73 022**	**-210 394**
Årets resultat		**-73 022**	**-210 394**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 736 129	15 767 806
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 736 129**	**15 767 806**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 736 129**	**15 817 806**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	2 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4 969	19 438
Summa kortfristiga fordringar		**4 969**	**21 855**
Kassa och bank			
Kassa och bank		92 725	1 457
Summa kassa och bank		**92 725**	**1 457**
Summa omsättningstillgångar		**97 694**	**23 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 833 823**	**15 841 118**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 550 000	0
Summa bundet eget kapital		**21 550 000**	**0**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-210 394	0
Årets resultat		-73 022	-210 394
Summa fritt eget kapital		**-283 416**	**-210 394**
Summa eget kapital		**21 266 584**	**-210 394**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 467 774	0
Summa långfristiga skulder		**2 467 774**	**0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		1 692	5 920 801
Leverantörsskulder		22 625	264 396
Skulder till koncernföretag		0	9 693 556
Övriga skulder		706	0
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror	9	74 442	172 759
Summa kortfristiga skulder		**99 465**	**16 051 512**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 833 823**	**15 841 118**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning har gjorts på avskrivningsbart belopp samt på 7 månader under 2016

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	140 577	0
Hyresintäkter p-plats	12 600	0
Öres- och kronutjämning	3	0
	153 180	**0**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
El	0	447
Fasader	2 188	0
Fastighetsskötsel grundavtal	13 853	0
Städning grundavtal	3 026	0
Serviceavtal	31 050	0
Elavgifter	29 491	0
Vatten	4 801	0
Sophämtning	3 592	0
Grovsopor	2 625	0
Försäkringar	6 641	14 883
Bredband	9 344	0
	106 611	**15 330**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	428	0
Inkasso- och KFM-avgifter	750	0
Revisionsarvode extern revisor	30 003	10 000
Konsultarvode	26 169	6 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	14 969	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	800	0
Bankkostnader	10 466	9 379
Övriga externa kostnader	0	1 457
	83 585	**26 836**

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 767 806	0
Inköp	0	8 000 000
Ny-, om- och tillbyggnation	8 008 345	3 424 250
Aktivering av andelar	0	4 343 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 776 151**	**15 767 806**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-40 023	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 023**	**0**
Utgående redovisat värde	**23 736 128**	**15 767 806**
Bokfört värde byggnader	21 817 407	15 767 806
Bokfört värde mark	1 918 721	0
	23 736 128	**15 767 806**

8 161 431 kr av byggnadsvärdet ej föremål för avskrivning i enlighet med RedU9.

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	4 393 556
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	
Aktivering av andelar	0	-4 343 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**50 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**50 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 969	0
Förutbetalt brandskydd	0	19 438
	4 969	**19 438**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,94	2023-05-25	823 156	0
Swedbank	1,54	2021-05-25	823 155	0
Swedbank	1,12	2019-05-24	823 155	0
Kortfristig del			-1 692	
			2 467 774	**0**

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	0	7 800 000
	0	**7 800 000**

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	315	137 321
Upplupna kostnader el	11 419	0
Upplupen kostnad revisor	14 000	16 000
Upplupen kostnad brandskydd	0	19 438
Förutbetalda avgifter och hyror	48 708	0
	74 442	**172 759**

Stockholm den 29 / 5 2017

Didrik Holm
Ledamot

Mattias Schultz
Ledamot

Christer Holm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2017

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Stromson
REVISION & RÅDGIVNING

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Råcksta Herrgård
Org.nr. 769630-1568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Råcksta Herrgård för år 2016.

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 31 december 2016 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.

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 föreningen 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 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 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 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. 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 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 jag identifierat.

STROMSON REVISIONSBYRÅ
Sveavägen 52
11134 Stockholm

t: 08 402 16 00
e: info@stromsonrevision.se
w: stromsonrevision.se

GGi
INDEPENDENT MEMBER

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 Råcksta Herrgård för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 29 maj 2017.

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor