allabrf.se

Årsredovisning

för

BRF Vägkanten

769629-2031

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Vägkanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
BRF Vägkanten består av fyra hus med 11 lägenheter vardera. I december 2015 så kunde de första medlemmarna flytta in i två av husen och i februari och mars 2016 så flyttade resterande del in i sina hus. Den 22 mars 2016 så hölls föreningsstämman och då lämnade interimsstyrelsen över till den nya styrelsen. För den nya styrelsen har arbetet mest handlat om att införa rutiner, kontrollera avtal med mera för att säkerhetsställa driften i husen. Eftersom husen är nybyggda så finns det även en del besiktningar och efterkontroller samt justeringar som också genomfördes under året.

Ett treårigt avtal har träffats med Roslagens Farmartjänst angående fastighetsskötseln.

Ett medlemsmöte har hållits under hösten för att medlemmarna skulle få mer information om föreningen och få möjlighet att ställa frågor. Mötet var välbesökt.

Under det första året har sju lägenheter sålts och sex lägenheter är i uthyrda i andra hand.

Styrelsen har också beslutat att föreningen ska ta ut en avgift vid överlåtelse av lägenhet och en avgift vid pantsättning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2014/15** (13 mån)
Nettoomsättning	1 591	42
Resultat efter finansiella poster	-72	14
Soliditet (%)	59	28

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 423 500		13 897	**19 437 397**
Disposition av föregående års resultat:		13 897	-13 897	**0**
Årets resultat			-71 853	**-71 853**
Belopp vid årets utgång	**19 423 500**	**13 897**	**-71 853**	**19 365 544**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	13 897
årets förlust	-71 853
	-57 956

behandlas så att	
avsättning till yttre fond för underhåll	92 000
i ny räkning överföres	-149 956
	-57 956

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2014-12-03 -2015-12-31 (13 mån)
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 590 678	42 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 590 678**	**42 453**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-929 710	0
Reparationer och underhåll	4	-21 262	0
Övriga externa kostnader	5	-114 024	-28 556
Personalkostnader	6	-41 744	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 536	0
Summa rörelsekostnader		**-1 396 276**	**-28 556**
Rörelseresultat		**194 402**	**13 897**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-18 875	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-247 380	0
Summa finansiella poster		**-266 255**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-71 853**	**13 897**
Resultat före skatt		**-71 853**	**13 897**
Årets resultat		**-71 853**	**13 897**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	56 887 464	53 954 067
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 887 464**	**53 954 067**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**56 887 464**	**54 004 067**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 122	24 072
Övriga fordringar	11	31 125	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 260	32 484
Summa kortfristiga fordringar		**159 507**	**56 556**
Kassa och bank			
Kassa och bank		495 547	14 474 763
Summa kassa och bank		**495 547**	**14 474 763**
Summa omsättningstillgångar		**655 054**	**14 531 319**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 542 518**	**68 535 386**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 780 000	19 423 500
Summa bundet eget kapital		**33 780 000**	**19 423 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 897	0
Årets resultat		-71 853	13 897
Summa fritt eget kapital		**-57 956**	**13 897**
Summa eget kapital		**33 722 044**	**19 437 397**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 247 000	38 052 875
Övriga skulder		0	10 800 000
Summa långfristiga skulder		**23 247 000**	**48 852 875**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	200 000	0
Leverantörsskulder		78 083	0
Skatteskulder		90 400	0
Övriga skulder		17 930	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 061	245 114
Summa kortfristiga skulder		**573 474**	**245 114**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 542 518**	**68 535 386**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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

Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	**2015-12-31**
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000
	29 400 000	**29 400 000**

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	**2014-12-03 -2015-12-31**
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	1 410 708	40 227
Arrendeintäkter	66 336	2 226
Friv. momspl hyresintäkt	113 634	0
	1 590 678	**42 453**

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Fastighetskostnader	28 456	0
El för belysning	169 253	0
Fastighetstyrning Telia	1 020	0
Telia Triple Play	156 411	0
Värme	130 821	0
Vatten och avlopp	172 176	0
Sophämtning	58 823	0
Snöröjning	21 000	0
Trädgårdsskötsel	22 008	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 400	0
Fast.skötsel och förvaltn	60 564	0
Hisskostnader	18 779	0
	929 711	**0**

Not 4 Reparationer och underhåll

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Rep/underh av fastighet	21 262	0
	21 262	**0**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Fastighetsförsäkring	35 525	2 953
Övriga fastighetskostnader	6 780	5 500
Konsult- och styrelsearbete	0	12 500
Bokslut och revision	9 438	7 000
Redovisningstjänster	37 000	0
Bankkostnader	2 967	603
Övr ext kostn, avdr.g	1 279	0
Kontorsmateriel	2 189	0
Mobiltelefon	1 042	0
Lokalhyra	1 147	0
Förbrukningsinventarier	16 657	0
	114 024	**28 556**

Not 6 Medelantalet anställda

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Resultat vid likvidiation av Balders Båge AB	18 875	0
	18 875	**0**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2014-12-03 -2015-12-31
Övriga räntekostnader	247 380	0
	247 380	**0**

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 954 067	0
Inköp	3 222 933	53 954 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 177 000**	**53 954 067**
Årets avskrivningar	-289 536	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-289 536**	**0**
Utgående redovisat värde	**56 887 464**	**53 954 067**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 302 000	0
Inköp	0	6 302 000
Försäljningar/utrangeringar	-6 302 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**6 302 000**
Ingående nedskrivningar	-6 252 000	-6 252 000
Återförda nedskrivningar	6 252 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-6 252 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**50 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Slutavräkning Balders Båge (556984-7428) i likvidation	31 125	0
	31 125	**0**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Lånebelopp 2016-12-31**
Swedbank Hypotek 2857383935	0,85	5 861 750
Swedbank Hypotek 2857383943	1,53	5 861 750
Swedbank Hypotek 2857383968	2,14	5 861 750
Roslagens Sparbank 925.215.483-7	0,985	5 861 750
		23 447 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 3/4 2017

Linda Broman

Margit Johansson

Madeleine Mogren

Emina Mujakovic

Silvija Mujakovic

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4 2017

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vägkanten
Org.nr 769629-2031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vägkanten för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Vägkanten för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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.

Norrtälje 4/4 2017

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor