

Årsredovisning
för
Brf Rösunda 26:8

769623-2151

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Rösunda 26:8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-27. Första räkenskapsåret var förkortat och omfattade perioden 2011-05-27 -- 2011-12-31. Detta är föreningens sjätte räkenskapsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Nacka Rösunda 26:8 den 19 augusti 2011 av Torbjörn och Birgit Nilsson. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 21.750.000 kronor exkl. lagfart och utbildningskostnader. Den 18 augusti 2011 upplåts samtliga lägenheter med bostadsrätt till Torbjörn och Birgit Nilsson. Föreningen beviljades lagfart 2011-08-26. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-05-27 respektive 2011-08-12.

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.

Fastigheten

Fastigheten Nacka Rösunda 26:8 består av 7 bostadslägenheter, 7 parkeringsplatser och 2 carportar.

Samtliga bostadslägenheter är per 2016-12-31 upplåtna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadslägenheter uppgår till sammanlagt 17.319.000 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Lägenhet nr 7 har hyrts ut i andra hand under hela kalenderåret. Per 2016-12-31 är föreningen en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 8.300.000 kronor, varav byggnad 5.200.000 kronor och mark 3.100.000 kronor.

Avskrivning på byggnad sker med 1 procent på anskaffningsvärdet. Avskrivning har skett för 12 månader 2016 likt föregående år.

Avsättning till yttre fond ska, enligt stadgarna, göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Avsättning till yttre fond sker med 83.000 kr (motsvarande 1% på taxeringsvärdet). Den tekniska besiktning som utförts 2011 av Densia visar att fastighetens yttertak måste åtgärdas inom fem år. Densia har grovt uppskattats kostnaden för detta till 300.000 kronor.

Överlåtelse

Under 2016 har 0 överlåtelse skett (2 föregående år).

Styrelsen och firmateckning

Ordinarie ledamöter är:
Louise Alexandersson
Torbjörn Nilsson
Marika Ström Borg

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Richard Nygren, Crowe Horwath Osborne AB.

Föreningens lån

Föreningen i juni 2013 upptagit ett lån hos Stadshypotek om 4.976.000 kr i enlighet med den ekonomiska planen. Villkorsändringsdag för lånet är satt till 2020-04-22.

Skulden till Stadshypotek löper med en fast kvartalsränta, per 2016-12-01 är räntan 1,600 % (f.g år 1,600 %). För år 2016 uppgår räntekostnaden till 77.700 (f.g år 78.575 kr) och effektiv ränta motsvarar 1.610 % (f.g år 1.612 %).

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter för 2016 följer den ekonomiska planen och avser 12 månader (fg år 12 månader).

Inga hyror förekommer under 2016 eller 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastigheten har inte varit under renovering/ombyggnation under 2016 eller 2017.

Föreningen har sitt säte i Saltsjöbaden.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	412	400	401	398
Resultat efter finansiella poster	-63	-120	-77	-145
Soliditet (%)	77	77	77	77

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 319 000	306 150	-689 857	-120 151	16 815 142
Disposition av föregående års resultat:		76 700	-196 851	120 151	0
Årets resultat				-62 615	-62 615
Belopp vid årets utgång	17 319 000	382 850	-886 708	-62 615	16 752 527

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-886 708
årets förlust	-62 615
	-949 323

behandlas så att	
avsättning till yttre	83 000
i ny räkning överföres	-1 032 323
	-949 323

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

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		412 341	399 867
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		412 341	399 867
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-245 312	-289 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 679	-151 679
Summa rörelsekostnader		-396 991	-441 370
Rörelseresultat		15 350	-41 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 965	-78 822
Summa finansiella poster		-77 965	-78 649
Resultat efter finansiella poster		-62 615	-120 152
Resultat före skatt		-62 615	-120 152
Årets resultat		-62 615	-120 152

TUN

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 479 726	21 631 405
Summa materiella anläggningstillgångar		21 479 726	21 631 405
Summa anläggningstillgångar		21 479 726	21 631 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 991	173
Summa kortfristiga fordringar		15 991	173
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		171 962	156 201
Summa kassa och bank		171 962	156 201
Summa omsättningstillgångar		187 953	156 374
SUMMA TILLGÅNGAR		21 667 679	21 787 779

TA

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 319 000	17 319 000
Fond för yttre underhåll		382 850	306 150
Summa bundet eget kapital		17 701 850	17 625 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-886 708	-689 857
Årets resultat		-62 615	-120 152
Summa fritt eget kapital		-949 323	-810 009
Summa eget kapital		16 752 527	16 815 141
Långfristiga skulder			
	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 775 000	4 825 000
Summa långfristiga skulder		4 775 000	4 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		50 006	72 100
Skatteskulder		17 577	17 220
Övriga skulder		10 526	8 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 043	0
Summa kortfristiga skulder		140 152	147 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 667 679	21 787 779

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 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	6 855 000	6 855 000
	6 855 000	6 855 000

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 295 000	22 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 295 000	22 295 000
Ingående avskrivningar	-663 595	-511 916
Årets avskrivningar	-151 679	-151 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-815 274	-663 595
Utgående redovisat värde	21 479 726	21 631 405
Taxeringsvärden byggnader	5 200 000	4 896 000
Taxeringsvärden mark	3 100 000	2 774 000
	8 300 000	7 670 000
Bokfört värde byggnader	14 352 583	14 504 262
Bokfört värde mark	7 127 143	7 127 143
	21 479 726	21 631 405

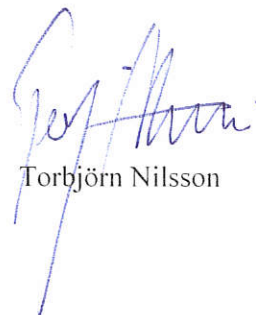
Not 3 Långfristiga skulder

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	1 825 000	1 875 000
	1 825 000	1 875 000

Stockholm den 8 maj 2017


Louise Alexandersson


Torbjörn Nilsson


Marika Ström Borg

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2017


Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rösunda 26:8

Org.nr 769623-2151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rösunda 26:8 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 revisionssed 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 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. 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 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 Rösunda 26:8 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 10 maj 2017



Richard Nygren
Auktoriserad revisor