

Årsredovisning 2018

BRF UPPTÄCKTSRESANDEN 6 769612-6510

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2005-06-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Upptäcktsresanden 6 på adressen Finn Malmgrens väg 23 i Johanneshov. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 610 kvm och 1 lokal om 0 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Fanny Larsson	Ordförande
Jennie Boqvist	Styrelseledamot
Nina Rehn	Styrelseledamot
Lars Eriksson	Kassör
Henrik Sundvall	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Malmsborg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Solheim Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2019-2020 Avloppsstam källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsmötet 2019 kommer Lars Eriksson och Fanny Larsson att kliva av styrelsen efter ca 7-8 års styrelsearbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes vid årsskiftet 2018/2019 och kommer höjas ytterligare vid årsskiftet 2019/2020. Detta beror på en successiv höjning av tomträttsavgälden.

Förändringar i avtal

Styrelsen funderar på att teckna serviceavtal med Podab för service av maskiner i tvättstugan kontinuerligt.

Övriga uppgifter

Fortsatt är radonhalten för hög i den ombyggda garagelägenheten. Radonkonsult och rörmokare är anlitade för att åtgärda problemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	509	509	546	552
Resultat efter fin. poster	-70	-290	-72	108
Soliditet, %	41	41	43	43
Yttre fond	288	251	215	187
Taxeringsvärde	12 231	12 231	12 231	9 241
Bostadsyta, kvm	610	610	610	610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	769	769	833	854
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 886	8 965	8 880	8 958
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,19	1,12	1,31
Belåningsgrad, %	58,36	58,42	57,43	57,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	5 077	-	-	5 077
Upplåtelseavgifter	181	-	-	181
Fond, yttre underhåll	251	-	37	288
Balanserat resultat	-1 285	-290	-37	-1 611
Årets resultat	-290	290	-70	-70
<i>Eget kapital</i>	<i>3 935</i>	<i>0</i>	<i>-70</i>	<i>3 865</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 611
Årets resultat	-70
Totalt	-1 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	37
Balanseras i ny räkning	-1 718
	-1 682

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		509	509
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		509	509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-401	-620
Övriga externa kostnader	7	-40	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74	-74
Summa rörelsekostnader		-515	-735
Rörelseresultat		-6	-225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-64	-65
Summa finansiella poster		-64	-65
Resultat efter finansiella poster		-70	-290
Årets resultat		-70	-290

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 289	9 360
Maskiner och inventarier	10	24	27
Summa materiella anläggningstillgångar		9 313	9 387
Summa anläggningstillgångar		9 313	9 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	4
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33	27
Summa kortfristiga fordringar		38	31
Kassa och bank			
Kassa och bank		122	165
Summa kassa och bank		122	165
Summa omsättningstillgångar		160	196
Summa tillgångar		9 473	9 584

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 258	5 258
Fond för yttre underhåll		288	251
Summa bundet eget kapital		5 547	5 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 611	-1 285
Årets resultat		-70	-290
Summa fritt eget kapital		-1 682	-1 575
Summa eget kapital		3 865	3 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 421	5 469
Summa långfristiga skulder		5 421	5 469
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61	55
Skatteskulder		35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	91	90
Summa kortfristiga skulder		187	180
Summa eget kapital och skulder		9 473	9 584

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Upptäcktsresanden 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	60	60
Hysesintäkter, lokaler	13	13
Årsavgifter, bostäder	437	437
Summa	509	509

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	0	6
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	11	10
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	3	2
Summa	16	20

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	107	331
Summa	107	331

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	19	18
Sophämtning	17	16
Uppvärmning	144	140
Vatten	22	21
Summa	202	194

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	15	14
Fastighetsskatt	18	17
Kabel-TV	4	4
Tomträttsavgälder	40	40
Summa	76	75

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Bankkostnader	3	7
Kameral förvaltning	25	24
Övriga förvaltningskostnader	12	9
Summa	40	40

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	64	65
Summa	64	65

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 541	10 541
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 541	10 541
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 181	-1 109
Årets avskrivning	-72	-72
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 252	-1 181
Utgående restvärde enligt plan	9 289	9 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 142</i>	<i>4 142</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 231	7 231
Taxeringsvärde mark	5 000	5 000
Summa	12 231	12 231
Not 10, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58	58
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58	58
Ingående ackumulerad avskrivning	-31	-28
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-34	-31
Utgående restvärde enligt plan	24	27
Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	1	1
Tomträtt	15	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
Summa	33	27

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2021-04-06	1,10 %	1 474	1 490
Stadshypotek	2019-04-15	1,00 %	1 466	1 482
Stadshypotek	2019-05-06	1,30 %	150	150
Stadshypotek	2019-09-01	1,06 %	400	400
Stadshypotek	2019-09-01	1,12 %	350	350
Stadshypotek	2020-03-30	1,42 %	1 480	1 496
Stadshypotek	2019-03-27	1,45 %	100	100
Summa			5 421	5 469

Varav amorteras inom 12 månader

32

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
EI	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	45	42
Städning	1	1
Uppvärmning	43	44
Utgiftsräntor	1	1
Summa	91	90

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 488	5 488
Summa	5 488	5 488

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Radonhalten i garagelägenheten måste åtgärdas.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 03 - 13

Ort och datum



Fanny Larsson
Ordförande



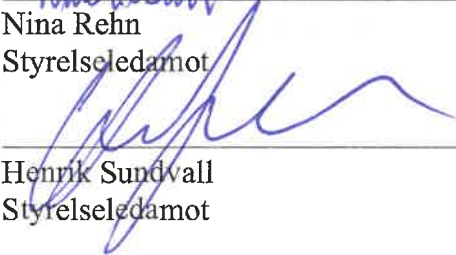
Jennie Boqvist
Styrelseledamot



Nina Rehn
Styrelseledamot



Lars Eriksson
Kassör



Henrik Sundvall
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 07



Mats Solheim
Revisor

Revisionsberättelse

Jag Mats Solheim är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 6. Jag har följande revisionsberättelse för räkneskapsåret 2018:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning enligt god revisionsred. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningsred. Jag har genom granskningen inte hittat något speciella punkter som ger anledning till anmärkning.

Föreningsstämman kan efter min bedömning fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag och ge styrelsen ansvarsfrihet för tiden revisionen omfattar.

04. April 2019 Stockholm

04. April 2019 STOCKHOLM

Mats Solheim

