

Årsredovisning 2018

BRF FORMEN VI
702000-6156

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, K2.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-09-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Formen 6 på adressen Birkagatan 32 i Stockholm. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1619 kvm. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 392 kvm och 4 lokaler om 227 kvm.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Sjukgymnastik	100 kvm	2021-03-31
Läkarpraktik	56 kvm	2020-10-31
Kontor	47 kvm	2019-10-31
Frisersalong	24 kvm	2021-06-30

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar och har även skadedjursförsäkring via Anticimex.

Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelse är utsedd från och med 20e juni 2018 och har haft följande sammansättning:

Aron Naimi Akbar	Ordförande
Patrik Christiansen	Kassör
Martin Grahn	Ledamot
Eric Ragnarson	Ledamot
Anna Tatum	Ledamot
Agneta Thøgersen	Suppleant
Anna Lindvetter	Suppleant

Föreningen har inte haft någon fast eller timanställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 20 475 kr exklusive sociala avgifter i enlighet med av stämman fastställt arvode.

Valberedning

Jesper Böcker och Alexandra Hultgren.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB
Robert Malmer Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015-2016 Uppdatering av rör i källaren
2015 Fönsterreovering
2016 Renovering trapphus
2016 Nya tvättmaskiner & Torkskåp
2016 OVK
2018 Ommålning av yttertak

Planerade underhåll

2019 Renovering av golv i trapphus
2019 Ombyggnad & Renovering av hiss
2019 Byggnation av barnvagnsförråd

Föreningens uppskattade kostnader för ovan åtgärder uppgår till ca 320-380 000 kr + moms. Kostnadsuppskattningen förutsätter att ombyggnationen av hissen finansieras genom att föreningen säljer en del av trapphuset på våning 5.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådtrum
Teknisk förvaltning ADB Fastighetsservice i Stockholm AB

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 449 000 kr varav 26 060 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 36 800 000 kr samt lokaler 3 649 000 kr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har yttertaget målats om. Under året har styrelsen även planerat för och börjat upphandla de åtgärder och renoveringar som återfinns under rubriken planerade åtgärder 2019 nedan.

Under året har föreningen förlängt avtalet med frisersalongen som är 24 kvm, samt tecknat ett nytt avtal med en ny konstellation bestående av både befintliga och nya hyresgäster i lokalen som är 100 kvm, båda avtalen löper med 3 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	948	1 026	913	872
Resultat efter fin. poster	-228	80	-477	-1 439
Soliditet, %	54	56	56	56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	53	-	-	53
Upplåtelseavgifter	6 056	-	-	6 056
Fond, yttre underhåll	232	-	81	313
Uppskrivningsfond	1 476	-	-	1 476
Balanserat resultat	-2 608	80	-81	-2 610
Årets resultat	80	-80	-228	-228
<i>Eget kapital</i>	<i>5 289</i>	<i>0</i>	<i>-228</i>	<i>5 061</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 529
Reservering yttre underhåll	-81
Årets resultat	-228
Totalt	-2 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-2 838</u>
	-2 838

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		948	913
Rörelseintäkter		6	113
Summa rörelseintäkter		954	1 026
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3-7	-753	-617
Övriga externa kostnader	8	-165	-77
Personalkostnader	9	-42	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175	-175
Summa rörelsekostnader		-1 135	-895
Rörelseresultat		-181	131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47	-51
Summa finansiella poster		-47	-51
Resultat efter finansiella poster		-228	80
Årets resultat		-228	80

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 352	8 511
Maskiner och inventarier	12	105	122
Summa materiella anläggningstillgångar		8 458	8 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		8 461	8 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		209	220
Övriga fordringar	14	38	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53	46
Summa kortfristiga fordringar		300	305
Kassa och bank			
Kassa och bank		713	524
Summa kassa och bank		713	524
Summa omsättningstillgångar		1 013	829
Summa tillgångar		9 473	9 465

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 109	6 109
Uppskrivningsfond		1 476	1 476
Fond för yttre underhåll		313	232
Summa bundet eget kapital		7 898	7 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 610	-2 608
Årets resultat		-228	80
Summa fritt eget kapital		-2 837	-2 529
Summa eget kapital		5 061	5 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 758	3 840
Övriga långfristiga skulder		27	27
Summa långfristiga skulder		3 785	3 867
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56	20
Leverantörsskulder		215	58
Övriga kortfristiga skulder		17	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	339	215
Summa kortfristiga skulder		627	309
Summa eget kapital och skulder		9 473	9 465

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Formen Vi 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:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Värmeanläggning	20 år
Hissanläggning	50 år
Maskiner	10-20 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

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, lokaler	541	502
Årsavgifter, bostäder	343	343
Övriga intäkter	70	181
Summa	954	1 026

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	21	11
Fastighetsskötsel	20	6
Städning	31	27
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	2	0
Summa	75	45

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	31	64
Summa	31	64

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Tak	134	0
Summa	134	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	29	29
Sophämtning	57	51
Uppvärmning	248	225
Vatten	26	26
Summa	360	332

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	38	40
Fastighetsförsäkringar	31	53
Fastighetsskatt	65	64
Kabel-TV	20	20
Summa	153	176

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4	2
Kameral förvaltning	40	39
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	103	18
Summa	165	77

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Lagstadgade arb giv avg	10	6
Styrelsearvoden	32	20
Summa	42	26

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47	51
Summa	47	51

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 841	10 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 841	10 841
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 330	-2 171
Årets avskrivning	-159	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 488	-2 330
Utgående restvärde enligt plan	8 352	8 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 238</i>	<i>3 238</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 389	14 389
Taxeringsvärde mark	26 060	26 060
Summa	40 449	40 449

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	314	314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314	314
Ingående ackumulerad avskrivning	-192	-176
Avskrivningar	-16	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-209	-192
Utgående restvärde enligt plan	105	122

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	32	32
Skattekonto	6	6
Summa	38	39

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	6	0
Försäkringspremier	15	14
Förvaltning	10	0
Kabel-TV	5	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33
Summa	53	46

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-04	1,25 %	240	260
Stadshypotek	2019-01-28	1,25 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,25 %	1 584	1 600
Stadshypotek	2019-12-01	1,25 %	990	1 000
Summa			3 814	3 860
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			56	20

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	174	153
Löner	52	0
Sociala avgifter	16	0
Städning	2	0
Uppvärmning	34	0
Utgiftsräntor	0	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56	57
Summa	339	215

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 500	4 500
Summa	4 500	4 500

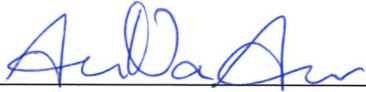
Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 06 - 19

Ort och datum



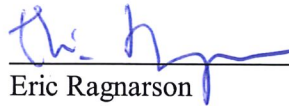
Aron Naimi Akbar
Ordförande



Patrik Christiansen
Kassör



Martin Grahn
Ledamot

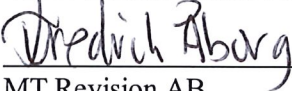


Eric Ragnarson
Ledamot



Anns Fatum
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 19



MT Revision AB
Fredrik Åborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Formen VI

Org.nr 702000-6156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Formen VI för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Formen VI för räkenskapsåret 2018 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 *Revisorers 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:

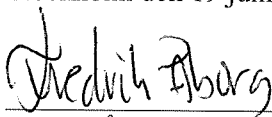
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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 19 juni 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor