

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen M 6 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Samira Aissi	Ledamot
Sara Anitha Arnald	Ledamot
Carl Alexander Bergendahl	Ledamot
Nils-Hugo Daniel Blom	Ledamot
Anne-Mette Krolmark	Ledamot
Carl Sebastian Rosenberg	Ledamot

Tommy Marcus Mellbin	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå KB
----------------------	------------------	---------------------

#### Valberedning

Joel Brosjö	Sammanställande
Tina Claeson	

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 20	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 2016 och består av 2 flerbostadshus.

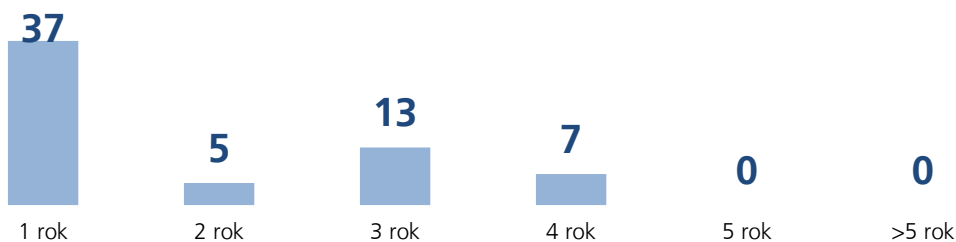
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 899 m<sup>2</sup>, varav 2 899 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Barnvagnsförråd

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissen i hus A har genomgått underhålls- och reparationsarbeten	2018 - 2019
Fastigheten totalrenoverades inklusive stambyten	2016
Planerat underhåll	År
Renovering av ytterdörr till trapphus	2020

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

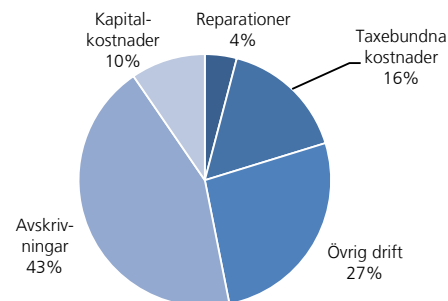
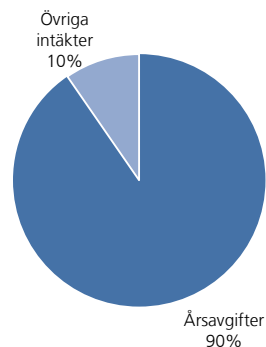
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Städ	Städpoolen AB
Fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Hiss	St: Eriks Hiss AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Bank	SEB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 282 019</b>	<b>900 130</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 999 248	2 144 503
Finansiella intäkter	46	71
Minskning kortfristiga fordringar	0	336
Medlemsinsatser	0	2 155 000
Ökning av kortfristiga skulder	84 694	0
	<b>2 083 988</b>	<b>4 299 910</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 384 312	1 460 827
Finansiella kostnader	277 830	233 779
Ökning av kortfristiga fordringar	34 058	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 223 415
	<b>1 696 199</b>	<b>3 918 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 669 808</b>	<b>1 282 019</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>387 789</b>	<b>381 889</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2019 genomfördes garantibesiktning av lägenheter och allmänna utrymmen. Under året har arbeten med att åtgärda anmärkningar genomförts. I oktober 2019 påbörjades radonmätning i ett 30-tal lägenheter, denna beräknas vara klar under februari 2020. Under året installerades även nya portlås i A-huset och mot innergården. Trädgårdsgruppen har fortsatt arbetet med att återställa och förbättra trädgården. Under hösten hölls en städdag för alla medlemmar och i december bjöds medlemmarna in till julgranspyntning och glögg.

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2018 har vid upprättandet av årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2019 ej ännu fastställts på årsstämma. Styrelsens avsikt är att den planerade stämman 2020-06-16 ska fastställa årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2018. Redovisade belopp i de ingående balanserna för räkenskapsåret 2019 är beroende av att årsstämman den 16e juni 2020 fastställer resultaträkningen, balansräkningen och vinstdispositionen avseende räkenskapsåret 2018

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	623	623	412	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 897	9 897	9 897	9 897
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	45	56	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	126	51	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	15	9	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	96	81	50	0
Soliditet (%)	89	89	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-929	-816	-413	0
Nettoomsättning (tkr)	1 998	2 019	1 360	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 899 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	242 987 500	0	0	242 987 500
Fond för yttre underhåll	825 591	621 409	0	384 591
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>243 813 091</b>	<b>621 409</b>	<b>0</b>	<b>243 372 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 235 319	-621 409	-816 046	-797 864
Årets resultat	-928 861	-928 861	816 046	-816 046
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 164 180</b>	<b>-1 550 270</b>	<b>0</b>	<b>-1 613 910</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>240 829 320</b>	<b>-928 861</b>	<b>0</b>	<b>241 758 181</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-928 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 613 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 409
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 164 180</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-3 164 180**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 997 808	2 018 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 440	125 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 999 248</b>	<b>2 144 503</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-796 353	-923 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-482 825	-484 516
Personalkostnader	Not 6	-105 134	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 013	-1 266 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 650 325</b>	<b>-2 726 840</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-651 077</b>	<b>-582 337</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 830	-233 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 784</b>	<b>-233 708</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-928 861</b>	<b>-816 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-928 861</b>	<b>-816 046</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	268 302 054	269 568 067
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>268 302 054</b>	<b>269 568 067</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>268 302 054</b>	<b>269 568 067</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	639	1 896
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	37 092	1 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>37 731</b>	<b>3 673</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 669 808	1 282 019
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 669 808</b>	<b>1 282 019</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 707 539</b>	<b>1 285 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>270 009 593</b>	<b>270 853 759</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		242 987 500	242 987 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 006 000	384 591
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>243 993 500</b>	<b>243 372 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 235 319	-797 864
Årets resultat		-928 861	-816 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 164 180</b>	<b>-1 613 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>240 829 320</b>	<b>241 758 181</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 689 999	28 689 999
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 689 999</b>	<b>28 689 999</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		113 222	133 641
Skatteskulder		82 894	82 894
Övriga skulder		35 315	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	258 842	189 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>490 273</b>	<b>405 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>270 009 593</b>	<b>270 853 759</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 806 861	1 807 035
Kabel-TV intäkter	170 368	170 147
Överlåtelse/pantsättning	0	7 168
Avgift andrahandsuthyrning	20 538	34 496
Öresutjämning	41	41
	<b>1 997 808</b>	<b>2 018 887</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 500
Övriga intäkter	1 440	123 115
	<b>1 440</b>	<b>125 615</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	47 348	9 222
	Snöröjning/sandning	7 809	0
	Städning entreprenad	4 934	0
	Städning enligt beställning	2 731	0
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Myndighetstillsyn	28 123	0
	Gemensamma utrymmen	4 642	22 713
	Gård	5 894	3 261
	Serviceavtal	2 000	4 000
	Förbrukningsmateriel	16 251	16 784
	Teleport/hissanläggning	0	750
	Fordon	0	4 101
		<b>121 045</b>	<b>62 112</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 704	2 375
	Entré/trapphus	1 560	0
	Lås	47 086	47 587
	VVS	638	2 788
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 418
	Hiss	65 920	12 787
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 413
	Vattenskada	2 744	0
	Övrigt	0	5 000
		<b>119 652</b>	<b>80 368</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	21 606	0
		<b>21 606</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	154 591	131 561
	Värme	256 524	363 877
	Vatten	32 159	42 236
	Sophämtning/renhållning	26 824	40 960
		<b>470 098</b>	<b>578 634</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 952	62 097
		<b>63 952</b>	<b>62 097</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>140 532</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>796 353</b>	<b>923 743</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	170 940	213 675
	Inkassering avgift/hyra	4 675	6 375
	Revisionsarvode extern revisor	41 531	0
	Föreningskostnader	2 200	10 000
	Styrelseomkostnader	3 951	5 945
	Förvaltningsarvode	243 420	223 117
	Administration	11 233	22 096
	Konsultarvode	4 875	3 308
		<b>482 825</b>	<b>484 516</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	80 000	40 000
	Sociala kostnader	25 134	12 568
		<b>105 134</b>	<b>52 568</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 266 013	1 266 013
		<b>1 266 013</b>	<b>1 266 013</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	271 677 500	271 677 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>271 677 500</b>	<b>271 677 500</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 109 433	-843 419
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 266 013	-1 266 013
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 375 446</b>	<b>-2 109 433</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>268 302 054</b>	<b>269 568 067</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 861 998	119 861 998
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	48 000 000
		<b>147 000 000</b>	<b>113 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	147 000 000	113 000 000
		<b>147 000 000</b>	<b>113 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	37 092	1 777
		<b>37 092</b>	<b>1 777</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	384 591	226 000
	Reservering enligt stadgar	621 409	158 591
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 006 000</b>	<b>384 591</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	SEB	0,750 %	9 563 333	9 563 333	2024-10-28
	SEB	1,230 %	9 563 333	9 563 333	2022-06-28
	SEB	1,000 %	9 563 333	9 563 333	2021-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 689 999</b>	<b>28 689 999</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>28 689 999</b>	<b>28 689 999</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 689 999 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	22 500	0
	Sociala avgifter	7 069	0
	Ränta	8 978	7 640
	Avgifter och hyror	220 295	181 404
		<b>258 842</b>	<b>189 044</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att återställa anmärkningar och fel från garantibesiktningen fortsätter under 2020. Bland annat ska stenmuren på gården renoveras och trädgården återställas. Ytterdörren till portiken ska även genomgå en upprustning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16/6 2020

Samira Aissi  
*Ledamot*

Sara Anitha Arnald  
*Ledamot*

Carl Alexander Bergendahl  
*Ledamot*

Nils-Hugo Daniel Blom  
*Ledamot*

Anne-Mette Krolmark  
*Ledamot*

Carl Sebastian Rosenberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2020

Karl-Henrik Westlund  
*Auktoriserad revisor*

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

toimivaltaoikeus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende