

Årsredovisning 2019/2020

BRF STOCKHOLM MANTELN 6 769607-4710

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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 2001-08-31.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Manteln 6 på adressen Hägerstensvägen 207 i Hägersten. Föreningen har 19 lägenheter om totalt 618 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Fastigheten byggdes 1939. Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser, då det finns avgiftsbelagd boendeparkering (ca 500 kr/mån) längst gatan.

Fastigheten värms upp med hjälp av fjärrvärme.

Gruppanslutning bredband 100/100, för samtliga lägenheter. Kostnaden ingår i månadsavgiften.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad av Bolander & CO AB hos Trygg Hansa

Styrelsens sammansättning

Daniel Mendoza	Ordförande
Marlena Glans	Ledamot
Josef Westman	Ledamot
Maria Lee	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Installation av fjärrvärmeanläggning
2005	Målning av balkonggolv
2005	Dränering av husgrund, kompletterad 2008
2005	Inköp av maskinen till tvättstuga
2006/2007	Stambyte
2006/2007	Byte av elstigar och elservis
2007	Renovering av tvättstuga
2008	Målning av trapphus
2008	Installation av fastighetsboxar
2008	Byte av yttertag
2012/2013	Renovering av fönster
2012/2013	Renovering av balkonger
2012/2013	Byte av torktumlare och tvättmaskin
2013/2014	Åtgärdat fuktskada i gavellägenheten
2014/2015	Installation av fiberbredband i fastigheten
2016	Dränering av fastighetens baksida
2016	Införskaffande av 2 nya tvättmaskiner
2018	Målning av källargång, tvättstuga och sopstation
2018	Byte av belysning i källargången
2019	Byte av torktumlare och avfuktare
2020	Justering och kontroll av värmesystemet och byte av trasig termostat

Planerade underhåll kommande 3 år

	Byte av en tvättmaskin och torkskåp
	Installera digitalt bokningssystem för tvättstugan
2020/2021	Info tavlan i båda entrén byts ut
	Brandvarnare kontrolleras och trasiga byts ut
	OVK besiktning planeras under året

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Värme	Fortum
Gas	Stockholm Gas
Vatten och Avlopp	SVOA
Bredband	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en kollektiv bostadsrättstilläggs försäkring, så det behöver ej tecknas av medlemmar.

Inga planerade avgiftshöjningar inom kommande 3 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Valt att inte köpa in fastighetsförvaltarejänst tills vidare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	694	694	692	694	694
Resultat efter fin. poster	11	49	-13	-135	20
Soliditet, %	44	44	43	43	44
Yttre fond	126	126	126	126	126
Taxeringsvärde	12 538	12 538	9 954	9 954	9 954
Bostadsyta, kvm	618	618	618	618	618
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 028	1 028	1 028	1 028	1 028
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 617	11 617	11 859	12 041	11 859
Genomsnittlig skuldränta, %	1,80	1,82	1,47	1,86	1,99
Belåningsgrad, %	58,62	58,11	58,81	59,19	57,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	4 436	-	-	4 436
Fond, yttre underhåll	126	-	-	126
Direkt kapitaltillskott	2 375	-	-	2 375
Balanserat resultat	-1 321	49	-	-1 271
Årets resultat	49	-49	11	11
Eget kapital	5 666	0	11	5 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 271
Årets resultat	<u>11</u>
Totalt	-1 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 261</u>
	-1 261

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		694	694
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		694	694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-313	-317
Övriga externa kostnader	7	-57	-56
Personalkostnader	8	-55	-11
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129	-129
Summa rörelsekostnader		-554	-513
Rörelseresultat		140	181
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-130	-132
Summa finansiella poster		-130	-132
Resultat efter finansiella poster		11	49
Årets resultat		11	49

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 246	12 354
Markanläggningar	11	74	89
Maskiner och inventarier	12	21	26
Summa materiella anläggningstillgångar		12 341	12 470
Summa anläggningstillgångar		12 341	12 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar	13	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24	27
Summa kortfristiga fordringar		26	34
Kassa och bank			
Kassa och bank		619	470
Summa kassa och bank		619	470
Summa omsättningstillgångar		645	505
Summa tillgångar		12 986	12 974



Balansräkning

Not 2020-08-31 2019-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 811	6 811
Fond för yttre underhåll		126	126
Summa bundet eget kapital		6 937	6 937

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 271	-1 321
Årets resultat		11	49
Summa fritt eget kapital		-1 261	-1 271

Summa eget kapital

5 677 5 666

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	7 179	7 179
Summa långfristiga skulder		7 179	7 179

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		14	29
Skatteskulder		0	1
Övriga kortfristiga skulder		16	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	100	89
Summa kortfristiga skulder		130	130

Summa eget kapital och skulder

12 986 12 974

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stockholm Manteln 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 1 429 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	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, lokaler	22	22
Årsavgifter, bostäder	635	635
Övriga intäkter	38	38
Summa	694	694

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Städning	20	20
Övrigt	9	0
Summa	29	20

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	6	18
Summa	6	18

Not 5, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	15	18
Fjärrvärme	140	144
Sophämtning	10	10
Vatten	23	22
Summa	188	194

Not 6, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	38	38
Fastighetsförsäkringar	22	21
Fastighetsskatt	29	27
Summa	89	86

Not 7, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Arvode ekonomisk förvaltning	27	28
Bankkostnader	5	4
Revisionsarvoden	12	2
Övriga externa kostnader	2	4
Övriga förvaltningskostnader	12	18
Summa	57	56

Not 8, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Sociala avgifter	13	3
Styrelsearvoden	42	8
Summa	55	11

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130	132
Summa	130	132

Not 10, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 873	13 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 873	13 873
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 518	-1 410
Årets avskrivning	-108	-108
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 627	-1 518
Utgående restvärde enligt plan	12 246	12 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 535</i>	<i>2 535</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 699	5 699
Taxeringsvärde mark	6 839	6 839
Summa	12 538	12 538

Not 11, Markanläggningar	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-44
Årets avskrivning	-15	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-74	-59
Utgående restvärde enligt plan	74	89

Not 12, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101	88
Inköp	0	12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-74	-69
Avskrivningar	-6	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-80</u>	<u>-74</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>21</u>	<u>26</u>

Not 13, Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	2	4
Summa	<u>2</u>	<u>4</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Bredband	3	13
Försäkringspremier	11	11
Förvaltning	8	3
Räntor	1	1
Summa	<u>24</u>	<u>27</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
SEB	2022-03-28	2,12 %	1 182	1 182
SEB	2021-04-28	1,13 %	332	332
SEB	2021-03-28	1,79 %	1 431	1 431
SEB	2020-10-28	1,74 %	550	550
SEB	2024-01-28	1,67 %	850	850
SEB	2023-01-28	1,53 %	700	700
SEB	2022-01-28	1,40 %	1 000	1 000
SEB	2021-12-28	1,41 %	1 135	1 135
Summa			<u>7 179</u>	<u>7 179</u>

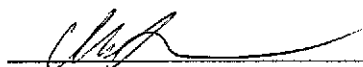
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	58	58
Städning	0	2
Uppkost fjärrvärme	6	6
Utgiftsräntor	27	16
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	100	89

Not 17, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Totalt uttagna pantbrev	7 479	7 479
Summa	7 479	7 479

Underskrifter

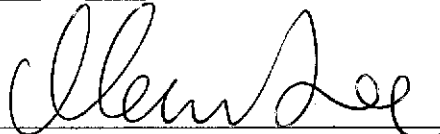
Stlm, 2021-02-04

Ort och datum



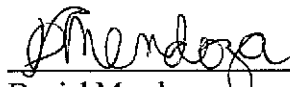
Anna Sturesson

Ledamot



Maria Lee

Ledamot



Daniel Mendoza

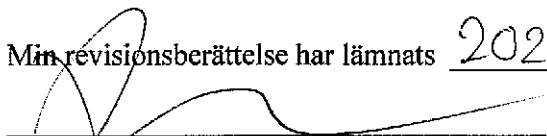
Ledamot



Mikko Humalisto

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-19


Rävisor AB

Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholm Manteln 6
769607-4710**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholm Manteln 6 för år 2019/2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockholm Manteln 6 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-02-19



Rävisor AB
David Walman
Revisor