

# Årsredovisning

2018

Brf Brättet 1

Org nr 769607-9909

Styrelsen för Brf Brättet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen beräknas att vara ett privatbostadsföretag från och med 2018-12-31 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 553 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-19.

Föreningens fastighet, Brättet 1 bebyggdes 1950 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 14 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 7 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kkvrå

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 735 m<sup>2</sup>    Total lokalyta: 553 m<sup>2</sup>

Fastigheten har åsatts värdeår 1950

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-02 bestått av:

Ordinarie	Maria Schedin	Ordf.
	Kerstin Eriksson	Sekreterare
	Johan Olsson	Kassör

Revisorer	
Ordinarie	Anders Wikholm
Suppleant	Peter Ljung

Styrelsen har under året haft 6 (11) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av RB Fastighetsägare AB och städning av Tommys hushållsnära tjänster.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 133 285 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 419 052 kronor.

Föreningen kommer att deklarerar som en äkta bostadsrättsförening.

MS IO H/0

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (2)st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 (3) st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 16 (13) medlemmar.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% 2018-01-01.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019= 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid utebliven betalning, efter påminnelse, lämnas ärendet automatiskt till inkasso.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	883	857	900	891
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-428	21	-26	-238
Soliditet (%)	52,7	43,6	42,8	43,1
Kassalikviditet (%)	515,3	397,3	436,4	369,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	34	34	33	33
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	362	328	294	261
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	532	579	556	539
Lån kronor per kvm yta	4 511	4 931	4 960	4 985

*pus*

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 205 006	0	328 170	-1 044 122	-31 478
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			34 080	-34 080	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-31 478	31 478
Upplåtelse av ny bostadsrätt		733 602			
Årets resultat					-428 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 124 204</b>	<b>733 602</b>	<b>362 250</b>	<b>-1 109 680</b>	<b>-428 396</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 109 680
årets förlust	-428 369
	<b>-1 538 049</b>
behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	340 800
	-1 878 849
	<b>-1 538 049</b>

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

MS JO KB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		882 821	857 415
Övriga rörelseintäkter		14 760	14 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>897 581</b>	<b>872 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 042 508	-557 732
Övriga externa kostnader	5	-76 436	-82 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 282	-105 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 224 226</b>	<b>-745 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-326 645</b>	<b>127 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 744	-106 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 724</b>	<b>-106 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-428 369</b>	<b>21 003</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-428 369</b>	<b>21 003</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-52 481
<b>Årets resultat</b>		<b>-428 369</b>	<b>-31 478</b>

*PCS*

<b>Balansräkning</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 334 985	11 440 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 334 985</b>	<b>11 440 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 334 985</b>	<b>11 440 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 315 609	1 058 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 490	21 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 334 099</b>	<b>1 079 285</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 334 099</b>	<b>1 079 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 669 084</b>	<b>12 519 552</b>

Kp MS AS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 857 806	6 205 006
Yttre reparationsfond		362 250	328 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 220 056</b>	<b>6 533 176</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 109 680	-1 044 122
Årets resultat		-428 369	-31 478
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 538 049</b>	<b>-1 075 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 682 007</b>	<b>5 457 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 663 187	6 725 347
Övriga skulder		65 000	65 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 728 187</b>	<b>6 790 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	56 612	45 516
Leverantörsskulder		38 940	40 441
Skatteskulder		33 102	52 841
Övriga skulder	11	0	10 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	130 236	122 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>258 890</b>	<b>271 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 669 084</b>	<b>12 519 552</b>

MS



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndes allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag. (K2)*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen som enligt stämmobeslut 2018-06-02 är styrelsen och omföreling görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 34 080 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

*Handwritten signature: H. M. S. J.*

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	84 504	84 504
Hysesintäkter lokaler	393 633	459 478
Hysesintäkter garage och p-platser	29 400	28 050
Årsavgift balkong, ej momsregistrerad	3 600	0
Årsavgifter bostäder	391 545	336 804
Hysesbortfall ./.	-29 635	-59 566
Debiterade avgifter	9 774	8 145
Inkasso/avhysning	180	0
Övriga ersättningar och intäkter	14 580	14 886
	<b>897 581</b>	<b>872 301</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	133 285	72 605
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	419 052	35 140
	<b>552 337</b>	<b>107 745</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	72 961	63 066
Yttre skötsel / Snöröjning	53 337	19 352
Fastighetsel	23 336	22 937
Uppvärmning	222 193	235 655
Vatten	22 183	20 795
Sophämtning	14 884	9 611
Fastighetsförsäkring	31 160	31 474
Kabel-TV / Internet	2 448	2 368
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	47 668	44 730
	<b>490 170</b>	<b>449 988</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	11 723	8 086
Förvaltningsarvode	57 235	56 113
Övriga externa tjänster/kostnader	7 269	17 621
Övriga förbrukningsinventarier/material	208	220
	<b>76 435</b>	<b>82 040</b>

MS

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 068 170	9 068 170
Ingående anskaffningsvärde mark	3 297 000	3 297 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 365 170</b>	<b>12 365 170</b>
Ingående avskrivningar	-924 903	-819 621
Årets avskrivningar	-105 282	-105 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 030 185</b>	<b>-924 903</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 334 985</b>	<b>11 440 267</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 061 000	7 061 000
Taxeringsvärden mark	4 299 000	4 299 000
	<b>11 360 000</b>	<b>11 360 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkning skattekonto	63 327	63 010
Momsfordran	13 427	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 238 855	995 074
	<b>1 315 609</b>	<b>1 058 084</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 490	21 201
	<b>18 490</b>	<b>21 201</b>

MS JS H/B

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,65	2021-06-01	2 241 838	2 258 822
Stadshypotek	1,84	2020-06-01	2 247 387	2 258 823
Stadshypotek	1,55	rörlig 90-dgr	1 230 574	2 253 218
			<b>5 719 799</b>	<b>6 770 863</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-56 612	-45 516

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 436 739 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 610 000	6 610 000
	<b>6 610 000</b>	<b>6 610 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	0	10 205
	<b>0</b>	<b>10 205</b>

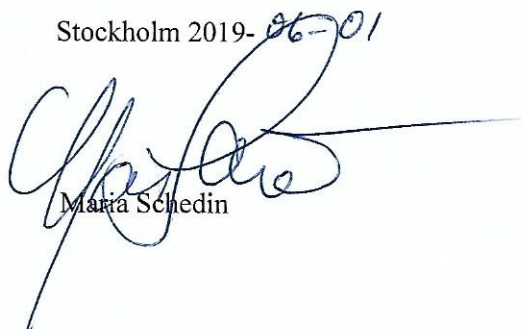
MS

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 431	2 813
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 853	86 826
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-8 049	-7 756
Upplupna uppvärmningskostnader	31 126	38 398
Upplupna elavgifter	2 557	2 344
Upplupna driftskostnader	14 319	0
	<b>130 237</b>	<b>122 625</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**  
Inga.

Stockholm 2019-06-01




Maria Schedin



Kerstin Eriksson

Johan Olsson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Anders Wikholm  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i

### Bostadsrättsföreningen Brättet 1

Org nr 769607-9909


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Brättet 1 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2019-06-01



Anders Wikholm