

Årsredovisning för

# Brf Falken 8

769601-5309

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

1-2  
3  
4-5  
6-10  
11



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Falken 8, 769601-5309 får härmed avge årsredovisning för 2018 föreningens räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelseledamöter 2018  
Bengt Sahlin ordförande  
Mats Olsson

Styrelsesuppleant  
Helene Sahlin

Revisor  
Krister Finnsson

Per Wennerhorn har ersatt Daniel Darlöf, avflyttad  
Sebastian Berg (avgick mars-18)

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Teknikförvaltning AB

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hålls den 14 maj 2019.

Styrelsen har haft 8 st. protokollförda sammanträden samt externa möten.

Beslutades om att anta Nya föreningsstadgar på Extra föreningsstämma den 10 december 2018.

Antal lägenheter i föreningen är 16 st., samtliga medlemslägenheter. En lokal finns som har upplåtits med hyresrätt, men hyreskontraktet har upphört.

### Väsentliga händelser

Råvinden i gårdshuset renoverats och slagits ihop med lägenhet 1301.

Taxeringsvärdet per den 31/12 2018, uppgick till 34 560 000 kronor varav bostäder 30 800 000 kronor och lokaler 3 760 000 kronor. Vi har inte fått något beslut ännu från Skatteverket om det nya taxeringsvärdet efter försäljningen av lokalen men deklaration är inlämnad.

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring var tecknad hos Länsförsäkringar.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	627 272	625 343	622 699	910 451	991 391
Resultat efter finansiella poster	-380 070	-355 046	-514 767	-50 071	36 917
Soliditet, %	91%	91%	92%	77%	74%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	498	502	500	558	558
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 590	1 662	1 684	4 741	5 254
Ränta/kvm bostadsrättsyta	20	22	202	181	192
Värmekostnad/kvm totalyta	164	150	151	136	137

## Eget kapital

	Insatser	Upp avgift	Bal resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 760 575	10 469 148	-593 082	-355 046
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående års resultat			-355 046	355 046
Årets resultat				-381 338
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>12 760 575</b>	<b>10 469 148</b>	<b>-948 128</b>	<b>-381 338</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-948 128
årets resultat	-381 338
<b>Totalt</b>	<b>-1 329 466</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	103 680
balanseras i ny räkning	-1 433 146
<b>Summa</b>	<b>-1 329 466</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	627 272	625 343
Övriga rörelseintäkter		36 882	6 428
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>664 154</b>	<b>631 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-838 920	-697 060
Personalkostnader	4	-	-82 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 588	-180 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 019 508</b>	<b>-960 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-355 354</b>	<b>-328 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 716	-26 193
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 716</b>	<b>-26 193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-380 070</b>	<b>-355 046</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-380 070</b>	<b>-355 046</b>
<b>Skatter</b>			
Skatterestitution		-1 268	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 338</b>	<b>-355 046</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 517 827	21 657 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		281 111	321 950
Pågående ombyggnad lokal		22 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		21 821 438	21 979 526
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 821 438	21 979 526
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		97 188	107 503
Övriga fordringar		2 407	2 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 264	13 472
Summa kortfristiga fordringar		115 859	123 053
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 117 869	2 361 268
Summa kassa och bank		2 117 869	2 361 268
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 233 728	2 484 321
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 055 166	24 463 847



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 229 723	23 229 723
Summa bundet eget kapital		23 229 723	23 229 723
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-948 128	-593 082
Årets resultat		-381 338	-355 046
Ansamlad förlust		-1 329 466	-948 128
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 900 257</b>	<b>22 281 595</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 982	38 130
Skatteskulder		290	6 429
Banklån	6	1 925 729	1 948 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 908	189 525
Summa kortfristiga skulder		2 154 909	2 182 252
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 055 166</b>	<b>24 463 847</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar K2.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,83
-Takterass	2,5
-Renoveringar 10 år	10
-Byggnadsinventarier 10 år	10
-Byggnadsinventarier 15 år	6,67
-Inventarier 5 år	20
-Inventarier 25 år	4

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	601 873	587 878
Hysesintäkter, lokaler	25 399	37 465
	<u>627 272</u>	<u>625 343</u>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	202 704	179 275
EI	19 560	18 167
Vatten och avlopp	22 487	21 450
Hiss	9 146	6 070
Sophämtning	32 113	35 086
Städning	47 112	50 237
Fastighetsskötsel	24 516	24 516
Kabel-TV och Bredband	2 549	2 506
Fastighetsförsäkring	46 001	38 942
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 103	6 683
Förbrukningsinventarier, fastighet	645	34 730
	<u>410 936</u>	<u>417 662</u>

### Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	7 478	-
Elanläggning	1 074	-
Ventilation	3 880	8 750
Hissar	13 535	-
Huskropp	303 032	168 324
	<u>328 999</u>	<u>177 074</u>

### Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga egna administrationskostnader	1 401	3 270
Kameral förvaltning	24 632	24 220
Juridisk förvaltning	-	7 500
IT kostnader	888	1 919
Konsultarvoden	11 750	4 375
Bankkostnader	3 472	2 888
Övrigt	524	2 142
	<u>42 667</u>	<u>46 314</u>



**Fastighetsskatt**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	56 318	56 010
	<b>56 318</b>	<b>56 010</b>

**Not 4 Arvoden**

**Arvoden**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	65 000
<b>Summa</b>	-	<b>65 000</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	17 976

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 737 927	13 449 864
-Nyanskaffningar		288 063
	<u>13 737 927</u>	<u>13 737 927</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-524 581	-384 832
-Årets avskrivning enligt plan	-139 749	-139 749
	<u>-664 330</u>	<u>-524 581</u>
<b>Mark</b>	8 444 230	8 444 230
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>21 517 827</b></u>	<u><b>21 657 576</b></u>

### Inventarier 15 år

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	561 461	561 461
	<u>561 461</u>	<u>561 461</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 921	-266 472
-Årets avskrivning enligt plan	-37 449	-37 449
	<u>-341 370</u>	<u>-303 921</u>
	<u><b>220 091</b></u>	<u><b>257 540</b></u>

### Inventarier 25 år

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 750	84 750
	<u>84 750</u>	<u>84 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 340	-16 950
-Årets avskrivning enligt plan	-3 390	-3 390
	<u>-23 730</u>	<u>-20 340</u>
	<u><b>61 020</b></u>	<u><b>64 410</b></u>

### Inventarier 5 år

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 168	25 168
	<u>25 168</u>	<u>25 168</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 168	-25 168
	<u>-25 168</u>	<u>-25 168</u>
	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Lån 594426	1 922 252	1 948 168
	<b>1 922 252</b>	<b>1 948 168</b>

Amortering har gjorts med 25 916 kr under 2018.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 885 000	5 885 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 885 000</b>	<b>5 885 000</b>

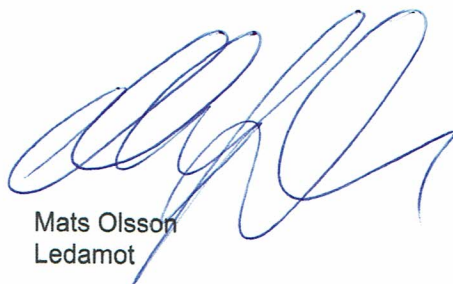


## Underskrifter

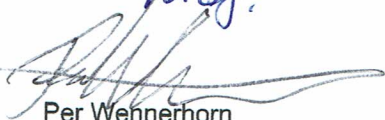
Stockholm 6/5 2019



Bengt Sahlin  
Ledamot

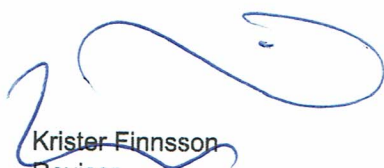


Mats Olsson  
Ledamot



Per Wennerhorn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019



Krister Finnsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Falken 8, organisationsnummer 769601-5309

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Falken 8 för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 planerat och utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att revisionen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera 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 styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 6 maj 2019



Krister Finnsson  
Av föreningen vald revisor