

Årsredovisning
för
Brf Familjeboken 1

769609-8909

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Pa.
F6 B

Styrelsen för Brf Familjeboken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Familjeboken 1 bildades 2003-08-12 och registrerades 2003-08-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen förvaltar fastigheten Familjeboken 1 i Stockholms kommun, vilken innehas med tomträtt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 12 820 000 varav byggnadsvärde utgörs av 8 400 000. Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Byggnades uppvärmning är bergvärme. Föreningens upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har belysningsarmaturer i trapphus, pannrum och utvändigt bytts ut. Två träd har tagits ner. En ny parkeringsplats har skapats. Två städdagar har genomförts under året.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-30 haft följande sammansättning;

Ordinarie ledamöter:	Fredrik Gustafsson Peter Lundgren Inger Bergstedt
Suppleanter:	Ann Adling Sandra Aspholm
Ordinarie revisor:	Hans Wallerström (RiM)
Valberedning:	Gunnar Roberg

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

F6
Pa. 17

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	539	533	558	562
Resultat efter finansiella poster	-48	-563	-220	-81
Soliditet (%)	81,8	81,8	65,4	65,9
Belåning (kr/kvm)	3 218	3 218	6 257	6 293

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total boa.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 867 639	2 262 605	434 350	-646 755	-562 599	11 355 240
Disposition av föregående års resultat:				-562 599	562 599	0
Årets avsättning till fond för yttre underhåll			38 460	-38 460		0
Årets resultat					-47 750	-47 750
Belopp vid årets utgång	9 867 639	2 262 605	472 810	-1 247 814	-47 750	11 307 490

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 247 814
årets förlust	-47 750
	-1 295 564

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	38 460
	-1 334 024
	-1 295 564

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


FG
IB

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	539 340	533 102
Övriga rörelseintäkter		56 475	20
Summa rörelseintäkter		595 815	533 122
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll		-65 344	-482 159
Driftkostnader	3	-249 618	-190 807
Övriga externa kostnader	4	-95 298	-144 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 053	-195 053
Summa rörelsekostnader		-605 314	-1 012 047
Rörelseresultat		-9 499	-478 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 251	-83 681
Summa finansiella poster		-38 251	-83 674
Resultat efter finansiella poster		-47 750	-562 599
Resultat före skatt		-47 750	-562 599
Årets resultat		-47 750	-562 599

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 387 667	13 582 720
Summa materiella anläggningstillgångar		13 387 667	13 582 720
Summa anläggningstillgångar		13 387 667	13 582 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	13 528	13 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	48 565	37 695
Summa kortfristiga fordringar		62 093	51 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 213	242 544
Summa kassa och bank		373 213	242 544
Summa omsättningstillgångar		435 306	294 053
SUMMA TILLGÅNGAR		13 822 973	13 876 773

AK FG
IB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 867 639	9 867 639
Förlagsinsatser		2 262 605	2 262 605
Fond för yttre underhåll		472 810	434 350
Summa bundet eget kapital		12 603 054	12 564 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 247 814	-646 755
Årets resultat		-47 750	-562 599
Summa fritt eget kapital		-1 295 564	-1 209 354
Summa eget kapital		11 307 490	11 355 240
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 420 000	2 420 000
Summa långfristiga skulder		2 420 000	2 420 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 625	28 737
Övriga skulder		5 002	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	59 856	72 796
Summa kortfristiga skulder		95 483	101 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 822 973	13 876 773

FG
PA, IB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	90 år
Bergvärme	20 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	-539 340 -539 340	-533 102 -533 102

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Tomträttsavgäld	55 050	50 400
El	91 725	77 047
Vatten	18 732	17 907
Städning	15 600	15 600
Sophämtning	6 188	6 132
Trädgårdsskötsel	18 209	4 825
Kabel TV avgift	2 333	2 330
Värme	0	16 566
Bredband	40 072	0
Övriga externa kostnader	1 709	0
	249 618	190 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskatt	17 381	17 095
Fastighetsförsäkring	15 413	13 722
Förvaltningskostnader	31 204	30 692
Revisionsarvoden	12 000	11 063
Förbrukningsmateriel	4 052	3 153
Bankkostnader	2 320	1 991
Övriga externa kostnader	12 928	55 782
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	10 530
	95 298	144 028

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 597 882	14 369 954
Inköp	0	227 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 597 882	14 597 882
Ingående avskrivningar	-1 015 162	-820 109
Årets avskrivningar	-195 053	-195 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 210 215	-1 015 162
Utgående redovisat värde	13 387 667	13 582 720

IG
IB

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	13 023	13 023
Skattefordringar	505	791
	13 528	13 814

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	17 250	12 600
Fastighetsförsäkring	17 398	16 708
Kabel TV Avgift	559	586
Förvaltningskostnader	7 979	7 801
Bredband	5 379	0
	48 565	37 695

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Danske Bank	1,58	2020-06-30	2 420 000	2 420 000
			2 420 000	2 420 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	419	314
Revisionsarvode	10 637	10 500
El	12 575	9 382
Städning	1 300	1 300
Förutbetalda avgifter	34 925	40 770
Avgiftsnedsättning	0	10 530
	59 856	72 796

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 planeras en översyn av yttertaket.

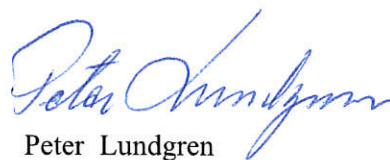
Pa IG
LB

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 145 000	5 145 000
	5 145 000	5 145 000


Stockholm 2019-05-13


Fredrik Gustafsson


Peter Lundgren


Inger Bergstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-23.


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Familjeboken 1, org.nr 769609-8909.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Familjeboken 1 för år 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 31 december 2018 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Familjeboken 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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.

Revision i Mälardalen AB

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Knivsta den 23 maj 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal line extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor