

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Idegranen 6

769610-9763

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Idegranen 6 sommaren 2005. Fastigheten består av 13 medlemslägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Fastighetens byggår är 1946. Fastigheten är renoverad och stambytt 2001.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Stay Right Sthlm AB.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-14.

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört möte.

Två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten, anordnades.

### Styrelse:

Gabriel Öberg	Ledamot/Styrelseordförande
Simon Holmesson	Ledamot/Kassör
Siv Forslund	Ledamot
Lars Efraimsson	Ledamot/Sekreterare

### Revisor

BoRevision i Sverige AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.

Asfaltering av parkeringsplatser utfördes under hösten.

Ytterligare upprustning av tvättstugan har skett.

02

2017  
6.0  
GA

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	546 203	534 952	536 378	512 021	479 284
Resultat efter finansnetto	-32 816	-47 987	-15 829	-33 534	-118 233
Årsavgift/kvm	643	643	643	612	612

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 500	1 032	211	-763	-48	10 932
Fond för yttre underhåll			33	-81	-48	0
Årets resultat					-33	-33
Belopp vid årets utgång	10 500	1 032	244	-844	-33	10 899

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-843 741
årets förlust	-32 816
	<b>-876 557</b>

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

33 018  
-909 575  
**-876 557**

02

SH  
GB  
SE  
SH

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	3	506 359	495 884
Övriga rörelseintäkter		39 844	39 068
		<b>546 203</b>	<b>534 952</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-17 095	-16 484
Övriga externa kostnader	4	-329 847	-333 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 857	-125 267
		<b>-471 799</b>	<b>-475 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 404</b>	<b>59 939</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 220	-107 926
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 816</b>	<b>-47 987</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 816</b>	<b>-47 987</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 816</b>	<b>-47 987</b>

SH  
EB/E  
SH

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

12 702 903

12 799 714

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

53 542

64 088

**12 756 445**

**12 863 802**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 756 445**

**12 863 802**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

10 401

349

Övriga fordringar

449

502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 046

14 562

**24 896**

**15 413**

*Kassa och bank*

599 466

546 869

**Summa omsättningstillgångar**

**624 362**

**562 282**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**13 380 807**

**13 426 084**

SH  
EG LE  
H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		243 791	210 773
Medlemsinsatser		10 499 998	10 499 998
Uppåtelseavgifter		1 032 077	1 032 077
		<b>11 775 866</b>	<b>11 742 848</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-843 741	-762 736
Årets resultat		-32 816	-47 987
		<b>-876 557</b>	<b>-810 723</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 899 309</b>	<b>10 932 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 344 000	2 365 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottsinbetalningar		830	830
Leverantörsskulder		46 132	34 757
Aktuella skatteskulder		33 579	32 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 957	60 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>137 498</b>	<b>128 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 380 807</b>	<b>13 426 084</b>

SH  
GB  
18  
SH

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond sker årligen med 0,3% av det aktuella taxeringsvärdet..

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Fönsterbyte, säkerhetsdörrar, takombyggnad	2%
Skyddsrum, uteplats	10%
Fiberdragning	10%
Byggnadsinventarier	10%
Fjärrvärmecentral	2%
Asfaltering	10%

#### Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 2 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	5 975 000	5 975 000
	<b>5 975 000</b>	<b>5 975 000</b>

SH  
GB LE  
SH

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Avgifter bostadsrätter	485 292	485 292
Avgifter parkeringsplatser	20 910	10 592
Avgifter bredband	38 844	38 844
Överlåtelseavgift	1 000	0
Övriga intäkter	157	224
	<b>546 203</b>	<b>534 952</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2017	2016
Värme	110 120	108 846
El	22 893	24 168
Vatten och avlopp	19 959	16 819
Sophämtning	4 221	5 312
Städning och renhållning	10 625	12 000
Reparation och underhåll av fastighet	18 138	26 067
Trädgårdsarbeten	2 291	18 563
Kabel-TV	0	244
Bredband	40 767	40 922
Förbrukningsinventarier	10 719	0
Förbrukningsmaterial	383	838
Frakter	0	406
Inkasso och KFM-avgifter	540	0
Porto	140	0
Fastighetsförsäkring	17 336	16 214
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Redovisningstjänster	41 875	39 750
Bankkostnader	1 567	1 513
Övriga externa tjänster (OVK-besiktning)	8 625	0
Föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga kostnader	900	2 900
	<b>329 846</b>	<b>333 262</b>

02

SH  
SB  
LE  
- F1



### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 421 532	7 421 532
Ingående anskaffningsvärden mark	5 308 368	5 308 368
Säkerhetsdörrar, fönsterbyte	401 570	401 570
Takombyggnad, skyddsrum, uteplats	662 522	662 522
Fibernätinstallation	20 340	20 340
Fjärrvärmecentral; Asfaltering parkeringsplatser	215 000	197 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 029 332</b>	<b>14 011 832</b>
Ingående avskrivningar	-1 212 118	-1 097 936
Årets avskrivningar	-114 311	-114 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 326 429</b>	<b>-1 212 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 702 903</b>	<b>12 799 714</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	4 806 000	4 806 000
	<b>11 006 000</b>	<b>11 006 000</b>

Fastighetsbeteckning: Idegranen 6

Fastighetens värdeår: 1946

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 407	105 466
Inköp		22 941
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 407</b>	<b>128 407</b>
Ingående avskrivningar	-64 321	-53 236
Årets avskrivningar	-10 546	-11 085
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 867</b>	<b>-64 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 540</b>	<b>64 086</b>

### Not 7 Långfristiga skulder


Stadshypotek, lån nr 02-96508-720367, fast ränta 3,9%	1 144 000	Bunden till 2019-01-30
Stadshypotek, lån nr 02-96508-193188, fast ränta 5,15%	1 200 000	Bunden till 2019-01-30
Summa lån	2 344 000	

Nästa års amortering: 120 000 kr

02

SH  
EB  
E

Stockholm den 6 juni 2018




Gabriel Öberg  
Ordförande



Lars Efraimsson



Siv Forslund



Simon Holmesson



Vår revisionsberättelse har lämnats 18-06-19

Bö Revision AB



Olene Zozulyak  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Idegranen 6, org nr 769610-9763

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Idegranen 6 för år 2017.

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 2017 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 uttalande

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 revisionssed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat

02

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Idegranen 6 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den 19/06 2018

Olena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB