

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anton Eklind Schultz	Ordförande
Matthias Vukovich	Vice ordförande
Magnus Nygren	Sekreterare
Arvid Rudberg	Kassör
Daniel Klint	Ledamot
Andrea Soldan	Ledamot
Hanna Ståhl Sahlin	Ledamot
Emil Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Hobbyrum/Verkstad
Tvättstuga och torkrum
Cykelrum och barnvagnsparkering

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtbeslag tak	2017	
Servisledningar	2017	Uppgradering av servisledning till T80-82
Stamspolning	2017	
Renovering av värmesystem	2017	Byte av radiatorventiler och termostater, uppgradering av undercentral
Renovering av tvättstuga	2017	Nya ytskikt, ny torktumlare och avfuktare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2018	Byte till isolerglas, ommålning. Renovering av tätskikt vid balkongdörr.
Översyn balkonger	2019	Översyn, besiktning
Servisledning	2019	Uppgradering av servisledning till K5-7

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service av torktumlare 2 gånger per år	Entema Entreprenader & Service AB

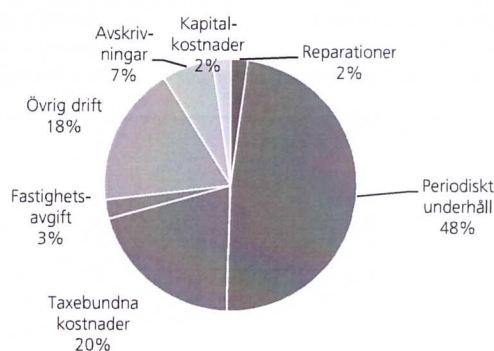
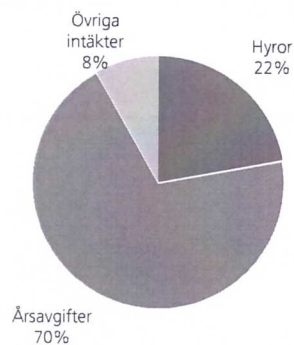
Föreningens ekonomi

Nya lån togs, som planerat, i samband med renoveringen av undercentral och värmesystem om 1.1 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	814 892	446 179
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 535 941	1 462 445
Finansiella intäkter	79	135
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 857
Ökning av långfristiga skulder	1 020 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	312 180
	2 556 020	1 781 618
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 220 276	1 274 816
Finansiella kostnader	59 396	58 089
Ökning av kortfristiga fordringar	34 082	0
Minskning av långfristiga skulder	0	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	141 261	0
	2 455 015	1 412 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	915 897	814 892
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 005	368 712

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två städdagar har genomförts under året med sedvanlig uppsnygning och städning av trädgård samt gemensamma utrymmen.

En extrastämma hölls i samband med städdagen 2017-11-11 där föreslagna stadgeändringar kunde godkännas då de redan godkänts en gång vid föregående årsstämma. Ändringarna gjordes för att efterleva uppdaterad lagstiftning och berör främst regelverket runt utlysning av stämmor samt vilka som får delta vid stämman.

Under året har en rad underhållsarbeten och förbättringsåtgärder utförts. Dessa inkluderar renovering av tvättstuga, byte av undercentral och renovering av värmesystem, stamspolning, uppgradering av servisledning till T80-T82 samt byte av plåtbeslag på tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	646	627	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 530	1 469	1 588	1 609
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 868	3 234	3 284	3 317
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	198	167	181	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	32	39	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-902	-41	34	-423
Nettoomsättning (tkr)	1 536	1 462	1 355	1 379

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 609 m² bostäder och 219 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 091	0	0	36 091
Upplåtelseavgifter	48 065	0	0	48 065
Fond för yttre underhåll	79 689	79 689	-82 296	82 296
S:a bundet eget kapital	163 845	79 689	-82 296	166 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 081 845	-79 689	40 877	-2 043 033
Årets resultat	-902 359	-902 359	41 419	-41 419
S:a ansamlad förlust	-2 984 204	-982 048	82 296	-2 084 452
S:a eget kapital	-2 820 360	-902 359	0	-1 918 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-902 359
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 002 156
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 689
summa balanserat resultat	-2 984 204

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

52 557
-2 931 647

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 535 941	1 462 445
Summa rörelseintäkter		1 535 941	1 462 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 062 186	-1 139 024
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 178	-66 647
Personalkostnader	Not 5	-65 912	-69 145
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-158 707	-171 094
Summa rörelsekostnader		-2 378 983	-1 445 910
RÖRELSERESULTAT		-843 042	16 535
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 396	-58 089
Summa finansiella poster		-59 317	-57 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 359	-41 419
ÅRETS RESULTAT		-902 359	-41 419

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	2 856 444	3 009 458
Maskiner och inventarier	Not 8	0	5 692
Summa materiella anläggningstillgångar		2 856 444	3 015 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 859 244	3 017 951
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	948 078	813 149
Summa kortfristiga fordringar		948 078	813 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 095	10 616
Summa kassa och bank		11 095	10 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		959 173	824 086
SUMMA TILLGÅNGAR		3 818 417	3 842 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 156	84 156
Fond för yttre underhåll	Not 11	79 689	82 296
Summa bundet eget kapital		163 845	166 452
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 081 845	-2 043 033
Årets resultat		-902 359	-41 419
Summa fritt eget kapital		-2 984 204	-2 084 452
SUMMA EGET KAPITAL		-2 820 360	-1 918 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 143 869	5 123 869
Summa långfristiga skulder		6 143 869	5 123 869
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	80 000	80 000
Leverantörsskulder		225 659	60 538
Övriga skulder		4 773	15 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 475	479 682
Summa kortfristiga skulder		494 907	636 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 818 417	3 842 036

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 070 118	1 039 833
Hyror lokaler momspliktiga	322 851	321 717
Hyror lokaler	12 295	0
Hyror parkering	2 400	1 200
Hyror förråd	2 400	1 230
Bredbandsintäkter	41 409	43 392
Vattenintäkter	69 875	43 551
Avgift andrahandsuthyrning	3 360	0
Gästlägenhet	11 250	11 550
Öresutjämning	-18	-28
	1 535 941	1 462 445

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	25 697	25 002
	Gemensamma utrymmen	550	1 712
	Gård	1 921	5 481
	Förbrukningsmateriel	3 619	1 316
		31 787	33 511
	Reparationer		
	Lås	6 100	1 513
	VVS	36 635	5 363
	Elinstallationer	6 486	10 607
	Mark/gård/utemiljö	0	2 868
	Skador/klotter/skadegörelse	4 697	2 989
	Vattenskada	0	7 625
		53 918	30 964
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	36 600
	Tvättstuga	276 785	0
	Entré/trapphus	35 966	313 450
	VVS	507 589	0
	Värmeanläggning	338 271	0
	Tak	16 592	0
		1 175 202	350 050
	Taxebundna kostnader		
	El	30 453	27 212
	Värme	361 155	305 050
	Vatten	67 228	61 624
	Sophämtning/renhållning	23 003	21 460
	Grovsopor	12 534	10 653
		494 373	425 999
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 451	43 022
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 025	5 025
	Tomträttsavgäld	132 300	128 425
	Kabel-TV	24 486	23 933
	Bredband	39 820	39 820
		247 082	240 225
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 825	58 274
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 062 186	1 139 024
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	0	388
	Föreningskostnader	798	292
	Fritids- och trivselkostnader	2 157	100
	Förvaltningsarvode	58 164	56 607
	Administration	21 304	4 331
	Korttidsinventarier	2 190	0
	Konsultarvode	2 635	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		92 178	66 647

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 600	44 300
	Löner	6 000	8 800
	Sociala kostnader	15 312	16 045
		65 912	69 145
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	153 014	153 014
	Inventarier	5 692	18 079
		158 707	171 094
Not 7	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 407 415	9 407 415
	Utgående anskaffningsvärde	9 407 415	9 407 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 397 957	-6 244 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 014	-153 014
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 550 971	-6 397 957
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 856 444	3 009 458
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 013 000	15 013 000
	Taxeringsvärde mark	11 550 000	11 550 000
		26 563 000	26 563 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 920 000	24 920 000
	Lokaler	1 643 000	1 643 000
		26 563 000	26 563 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 646	159 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 646	159 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-153 954	-135 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 692	-18 079
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 646	-153 953
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 693
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	488
	Skattekonto	693	692
	Skattefordran	6 142	7 693
	Klientmedel hos SBC	904 802	804 276
	Fordringar	36 441	0
		948 078	813 149
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	82 296	75 807
	Reservering enligt stadgar	79 689	79 689
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 296	-73 200
	Vid årets slut	79 689	82 296

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	0,850 %	500 000	500 000	2018-11-28
Swedbank	0,408 %	958 869	958 869	Rörlig ränta
Swedbank	0,850 %	2 065 000	2 065 000	2018-11-28
Swedbank	0,850 %	1 500 000	1 500 000	2018-11-28
Swedbank	1,120 %	100 000	180 000	2018-02-23
Swedbank	0,848 %	1 100 000	0	2018-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 223 869	5 203 869	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
		6 143 869	5 123 869	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 823 869 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

5 892 000

5 892 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Arvoden

44 800

44 500

Sociala avgifter

14 000

13 982

Ränta

4 023

4 769

Avgifter och hyror

121 363

121 606

Entré/Trapphus

0

294 825

Handkassa

289

0

184 475

479 682

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen har påbörjat arbete med förbättring av brandsäkring av gemensamma lokaler. Detta är arbete som kommer fortsätta under 2018.

Förberedande arbete inför kommande fönsterrenovering har påbörjats. Arbetet planeras förläggas till de varma månaderna av 2018.

Styrelsens underskrifter

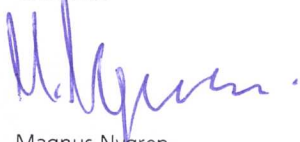
HÄGERSTEN den 30 / 4 2018



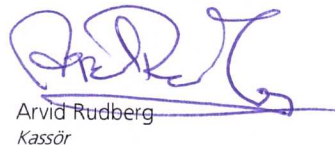
Anton Eklind Schultz
Ordförande



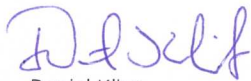
Matthias Vukovich
Vice ordförande



Magnus Nygren
Sekreterare



Arvid Rudberg
Kassör



Daniel Klint
Ledamot



Andrea Soldan
Ledamot

Hanna Ståhl Sahlin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2018



Lars Ljunggren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm

Org.nr. 702000-5984

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi 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. Vi har granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

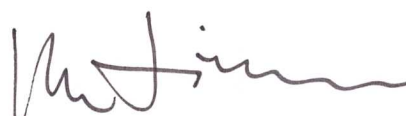
Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar. Vi tillstyrker även att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Midsommarkransen 17 april 2018



Lars Ljunggren



Markus Ljungholm

Valda revisorer, Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm