

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Årsboken 6**

769621-0991

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Årsboken 6, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I november 2010 förvärvade föreningen Årsboken 6 genom transsportöverlåtelse vid förvärvet av bolaget Bafeb 12 AB.

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Årsboken 6 byggdes omkring år 1939 och har värdeår 1939. Byggnadens totalyta är 588 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 746 kvm. Marken till fastigheten innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Markplaneringsprojekt genomfört med dagvattenavrinning vid båda stuprör mot vägen samt isolering av bergvärmeledning. Nya plattor sattes samt utfyllnad med grus. Ett träd togs även bort. Totalt var kostnaden 210 000kr.

- Träningsrum ställdes iordning i källaren.

- Extrastämma I har ägt rum pga uppdatering av föreningens stadgar i november.

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
<i>Takarbete</i>	<i>2016</i>
<i>Balkongrenovering</i>	<i>2017</i>

### **Medlemsinformation**

Fastigheten består av 12 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 16 st och vid årets slut 16 st.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till Årstmöten juni 2018

Ann-Margret Röhnisch	Ordförande
Sara Lundberg	Ledamot
Ann-Marie Lindgren	Ledamot
Roger Hulthen	Ledamot
Anita Olsson	Ledamot

Efter årstmöten 2018:

Jeanette Andersson	Ordförande
Emuye Abrahamsson	Ledamot
Sara Lundberg	Ledamot
Anita Olsson	Ledamot

Revisor har varit Per Lindblom Allians Revisionsbyrå AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018. Extrastämma hölls den 22 november 2018. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte anställda under året.

Inga arvoden till styrelse har utbetalts.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 8 751 000 kr varav 3 900 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 8 619 000 kr samt lokaler 132 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	480	472	506	509
Resultat efter fin. poster	-338	-360	-183	-65
Soliditet %	89	89	78	78

Resultat efter finansiella poster 2017 kan förklaras av avskrivningarna som inte är pengar ut ur kassan. Resultat före avskrivningar uppgår till -120 tkr vilket kan förklaras av byte av värmesystem 96 tkr och kostnader avseende renovering i samband med upplåtelse av lägenhet 113 tkr.

***Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

***Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

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

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 116 462	2 103 767	-694 994	-360 424	<b>16 164 811</b>
Disposition av föregående års resultat:			-360 424	360 424	<b>0</b>
Årets resultat				-337 866	<b>-337 866</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 116 462</b>	<b>2 103 767</b>	<b>-1 055 418</b>	<b>-337 866</b>	<b>15 826 945</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 055 419
årets förlust	-337 866
	<b>-1 393 285</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 393 285
	<b>-1 393 285</b>

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

<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>			
Nettoomsättning	1	479 729	471 777
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>479 729</b>	<b>471 777</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-549 250	-459 418
Övriga externa kostnader	3	-60 598	-132 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 412	-210 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-795 260</b>	<b>-802 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-315 531</b>	<b>-331 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 335	-29 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 335</b>	<b>-29 405</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-337 866</b>	<b>-360 424</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-337 866</b>	<b>-360 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-337 866</b>	<b>-360 424</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	17 277 267	17 457 531
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	50 744	55 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 328 011</b>	<b>17 513 423</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 328 011</b>	<b>17 513 423</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		-3 436	0
Övriga fordringar		18 577	18 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 456	32 952
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 597</b>	<b>51 473</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		451 527	671 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>451 527</b>	<b>671 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>500 124</b>	<b>722 773</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 828 135</b>	<b>18 236 196</b>

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		15 116 462	15 116 462
Upplåtelseavgifter		2 103 767	2 103 767
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 220 229</b>	<b>17 220 229</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 055 419	-694 994
Årets resultat		-337 866	-360 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 393 285</b>	<b>-1 055 418</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 826 944</b>	<b>16 164 811</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 871 821	0
Övriga långfristiga skulder		5 791	5 791
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 877 612</b>	<b>5 791</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	1 871 821
Leverantörsskulder		28 586	80 833
Skatteskulder		34 464	33 636
Övriga skulder		-1 679	600
Förutbetalda avgifter och hyror		30 636	44 058
Upplupna kostnader	9	31 572	34 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>123 579</b>	<b>2 065 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 828 135</b>	<b>18 236 196</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-337 866	-360 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	185 412	198 017
Betald skatt	772	171

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**-151 682**                      **-162 236**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 436	1 200
Förändring av kortfristiga fordringar	-504	-557
Förändring av leverantörsskulder	-52 247	53 101
Förändring av kortfristiga skulder	-1 890 597	1 888 228

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-2 091 594**                      **1 779 736**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-653 818
--	---	----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0**                                      **-653 818**

### Finansieringsverksamheten

Upplåtelseavgifter och insatser	0	3 100 000
Upptagna lån	1 871 821	-3 743 241

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**1 871 821**                      **-643 241**

### Årets kassaflöde

**-219 773**                      **482 677**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	671 300	188 624
--------------------------------	---------	---------

### Likvida medel vid årets slut

**451 527**                      **671 301**

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen är linjär. I de fall där olika väsentliga delar i en anläggningstillgång förväntas ha skillnader i förbrukningen delas tillgången upp på dessa delar. För respektive del beaktas väsentliga restvärden

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkter resultatavräknas linjärt över den kalendariska perioden.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	120
VA Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Värme	50
El	40
Inre ytskikt	50
Yttertak	50
Ventilation	25
Restpost	120
Balkonger	50
Maskiner	10

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Extrastämma II har ägt rum pga uppdatering av föreningens stadgar i mars.
- Iordningställande av gården efter markplaneringen, med växter.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	445 628	435 664
Hyresintäkter bostäder		0
Hyresintäkter garage	3 600	9 000
Hyresintäkter garage, moms	14 400	10 800
Hyresintäkter p-plats	16 000	16 800
Övriga rörelseintäkter	0	-487
Administrativ avgift	100	0
	<b>479 728</b>	<b>471 777</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	22 036	18 252
Städning extradebiteringar	0	2 500
Städning grundavtal	14 350	15 000
Dörrar och lås	0	1 597
Övriga rep./underhåll	1 048	74 327
Elavgifter	70 757	66 856
Snöröjning/sandning	0	1 887
Uppvärmning	58 674	40 742
Vatten	11 289	23 197
Sophämtning	9 694	13 907
Fastighetsförsäkring	11 324	11 193
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Kabel-tv	7 036	6 933
Fastighetsskatt	1 320	1 320
Kommunal fastighetsavgift	16 044	15 780
Tvättstuga	2 929	4 651
Trapphus	0	13 992
Utbyte av radiatorer	23 206	96 694
El	0	2 020
Kabel-tv/bredband/porttele	0	2 695
Portar	0	2 871
Balkonger	27 194	0
Gård	169 267	4 004
Garage och p-platser	49 684	0
VA	10 778	0
Övriga rep/underh installation	476	0
Fastighetsskötsel extradebitering	444	0
Grovsopor	2 700	0
	<b>549 250</b>	<b>459 418</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2 866	1 554
Administration, kontorsmateriel	2 085	1 582
Revisionsarvode extern revisor	9 214	33 094
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 701	32 439
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 125	10 735
Konsultarvoden	0	44 950
Bankkostnader	3 863	3 154
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 850	3 850
Övriga externa kostnader	1 322	0
Trivselkostnader	0	1 399
Styrelseomkostnader	1 621	0
Möteskostnader	500	0
	<b>60 597</b>	<b>132 757</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 369 697	11 715 879
Inköp		666 423
Försäljningar/utrangeringar		-12 605
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 369 697</b>	<b>12 369 697</b>
Ingående avskrivningar	-785 166	-592 297
Årets avskrivningar	-180 264	-192 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-965 430</b>	<b>-785 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 404 267</b>	<b>11 584 531</b>
Bokfört värde byggnader	11 404 267	11 584 531
Bokfört värde mark	5 873 000	5 873 000
	<b>17 277 267</b>	<b>17 457 531</b>

### Not 5 Maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 786	84 786
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 786</b>	<b>84 786</b>
Ingående avskrivningar	-28 894	-23 746
Årets avskrivningar	-5 148	-5 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 042</b>	<b>-28 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 744</b>	<b>55 892</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkr.premier	9 592	9 405
Förutbetald kabel-TV	1 759	1 759
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 425	8 188
Förutbetald avgäld	9 750	9 750
Förutbetald medlemsavgigt bostadsrätterna	3 930	3 850
	<b>33 456</b>	<b>32 952</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	5 614 861	5 614 861
	<b>5 614 861</b>	<b>5 614 861</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,58	2019-03-28	1 871 621	1 871 821
			<b>1 871 621</b>	<b>1 871 821</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Föreningen tillämpar förtydligandet från SRF (SRF U8) rörande klassificering av kort-respektive långfristiga skulder vid tillämpning av K3. Vilket innebär att de lån som har slutförfallodag inom 12 månader klassificeras som kortfristiga.

### Not 9 Upplupna kostnader

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen kostnad ränta	0	125
Upplupen kostnad el	10 738	8 745
Upplupen kostnad värme	5 234	4 527
Upplupen kostnad städning	600	1 250
Upplupen kostnad revisor	15 000	20 000
	<b>31 572</b>	<b>34 647</b>

Bromma den / 2019

Jeanette Andersson  
Ordförande

Emuye Abrahamsson  
Ledamot

Sara Lundberg  
Ledamot

Anita Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Allians Revisionsbyrå AB

Per Lindblom  
Revisor