

Årsredovisning 2019

BRF LÄGRET 6 716414-2726

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-10-25.

Äkta förening

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Lägret 6 på adressen Storgatan 46 i Stockholm. Bostadsrättsföreningens hus byggdes omkring 1960. Föreningen förvärvade fastigheten år 2000 för en köpeskilling om 46,5 mkr. Föreningen har 29 lägenheter om enligt uppmätning totalt ca 2 547 kvm och 2 lokaler om ca 218 kvm samt garageyta ca 656 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Klas Norin	Ordförande
Heikki Hiekkö	styrelseledamot
Marianne Gundmark	styrelseledamot
Tomas Winqvist	styrelseledamot
Annika Belfrage Carlberg	styrelseledamot

Suppleanter

Elke Kahl och Tobias Osmund.

Valberedning

Ulla Norberg och Christina Hakelius.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.

Flertal möten har ägt rum med leverantörer

Utförda historiska underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhåll och investeringar i fastigheten:

Konvertering av kontorsyta till ett funktionellt garage

Säkerställande av läckage från taket

Utbyte av undercentral för fjärrvärme

Renovering av fasad mot gården

Fönsterrenovering

Konvertering av kontorslokal till 2 lägenheter

Renovering trapphusentre samt målning av hissdörrar in/utvändigt

Reparation av rör i källarutrymmen

Renovering av nedre gård, borttagning av skadade och sjuka träd

Verksamhetsåret 2016

-Säkerställande av läckage från taket med nya tätskikt

-Installering av ny plåtdörr mot gården

-Utredning och åtgärder i samband med två vattenskador

-Teckning av gruppavtal för bredband och digital TV med ComHem för att få ner kostnad för resp. medlem

-Underhåll övre och nedre gård

Verksamhetsåret 2017

Föreningens hemsidor kan numera nås via nätapplikationen Boappa

Hissen moderniserades med en ny inredning

Vid årets budgetbesiktning påtalades bl.a. att avloppsstammarna bör kontrolleras, att fönstren bör ses över och att garagebelysningen bör bytas ut

Verksamhetsåret 2018

Stambyte - en huvudstam bytt i samband vattenskada.

Badrumsrenovering 10 st på grund av omfattande vattenskada - föreningens ansvar, del av kostnad täcks av försäkring.

 Ny fläkt i entré

Verksamhetsåret 2019

Ytterporten med tröskel och trappsteg renoverades.

Lagerlokalen i övre garaget reparerades och målades om.

Infarten till övre garaget förbättrades.

Ett nytt torkaggregat installerades i tvättstugan.

Samtliga avloppsstammar spolades och några utvalda filmades. Inga allvarliga anmärkningar.

En OVK besiktning genomfördes. Ventilationen befanns vara till vissa delar otillfredsställande. En åtgärdsplan är under genomförande.

En brandinspektion av gemensamma lokaler företogs och en serie nya hjälpmedel beställdes.

En radonmätning beställdes för genomförande i februari 2020.

En sedvanlig årlig besiktning av fastigheten gjordes i slutet av året i närvaro av representanter från Nabo, Alfa Bygg och Ringdahls Ventilation.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsservice	Alfa Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att förbättra beredskapen för kommande reparationer och underhåll beslöts om en avgiftshöjning på 10 % från 20-01-01.

Hyran för hyreslägenheten är höjd efter renovering.

Totala skulden uppgick vid 19-12-31 uppgick till SEK 5.200.000.

En underhållsplan finns för långsiktigt underhåll av fastigheten.

Alla lokaler och garageplatser uthyrda.

Övrigt

Stadgarna från 2015 ändrades något 2018 och nya stadgar antogs slutligen vid stämman 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar 5 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Under året har det skett 1 överlåtelse.

Styrelsens kommunikation till medlemmarna sker främst via föreningens egen hemsida, www.boappa.com. Samma innehåll finns även via mobiltelefonen i appen "Boappa". På första sidan, som är publik, publiceras föreningens årsredovisningar. Medlemmarna har via egen inloggning tillgång till nyheter, dokument och övrig information om föreningen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 578	1 648	1 582	1 602
Resultat efter fin. poster	-146	-2 450	-63	15
Soliditet, %	88	88	91	91
Yttre fond	2 036	2 705	2 505	2 505
Taxeringsvärde	109 548	81 684	81 684	81 684
Bostadsyta, kvm	2 547	2 547	2 547	2 547
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	235	235	235	235
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 042	2 042	1 570	1 570
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,15	0,65	0,71
Belåningsgrad, %	10,76	10,71	8,20	8,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	34 263	-	-	34 263
Upplåtelseavgifter	17 383	-	-	17 383
Fond, yttre underhåll	2 705	-	-669	2 036
Balanserat resultat	-8 083	-2 450	669	-9 864
Årets resultat	-2 450	2 450	-146	-146
Eget kapital	43 817	0	-146	43 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 864
Årets resultat	-146
Totalt	-10 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-98
Balanseras i ny räkning	-10 112
	-10 010

 Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 578	1 648
Rörelseintäkter		6	732
Summa rörelseintäkter		1 583	2 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 264	-4 307
Övriga externa kostnader	8	-126	-136
Personalkostnader	9	-55	-109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226	-226
Summa rörelsekostnader		-1 671	-4 778
Rörelseresultat		-88	-2 397
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58	-53
Summa finansiella poster		-58	-53
Resultat efter finansiella poster		-146	-2 450
 Årets resultat		-146	-2 450

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	48 316	48 542
Summa materiella anläggningstillgångar		48 316	48 542
Summa anläggningstillgångar		48 316	48 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	92
Övriga fordringar	12	78	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	103	102
Summa kortfristiga fordringar		196	275
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 025	842
Summa kassa och bank		1 025	842
Summa omsättningstillgångar		1 221	1 117
Summa tillgångar		49 537	49 658

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 646	51 646
Fond för yttre underhåll		2 036	2 705
Summa bundet eget kapital		53 682	54 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 864	-8 083
Årets resultat		-146	-2 450
Summa fritt eget kapital		-10 010	-10 533
Summa eget kapital		43 671	43 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 200	5 200
Övriga långfristiga skulder		50	0
Summa långfristiga skulder		5 250	5 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	4
Leverantörsskulder		267	280
Övriga kortfristiga skulder		21	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327	326
Summa kortfristiga skulder		616	641
Summa eget kapital och skulder		49 537	49 658

[Signature]

[Signature]

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lägret 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	37	37
Hysesintäkter, lokaler	318	331
Hysesintäkter, p-platser	636	688
Intäktsreduktion	-6	0
Årsavgifter, bostäder	593	593
Övriga intäkter	6	732
 Summa	1 583	2 381

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	31	36
Fastighetsskötsel	57	243
Snöskottning	6	13
Städning	50	50
Trädgårdsarbete	32	74
Övrigt	2	0
Summa	178	416

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	1 792
Reparationer	178	427
Summa	178	2 219

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Port och Lokal	98	0
Stambyte	0	869
Summa	98	869

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	83	75
Sophämtning	72	70
Uppvärmning	364	370
Vatten	41	47
Summa	560	561

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	53	48
Fastighetsskatt	118	116
Kabel-TV	78	78
Summa	249	242

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	0
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	95	89
Revisionsarvoden	11	23
Övriga förvaltningskostnader	15	20
Summa	126	136

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9	19
Styrelsearvoden	46	89
Summa	55	109

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58	53
Summa	58	53

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 320	51 320
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 320	51 320
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 779	-2 552
Årets avskrivning	-226	-226
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 005	-2 779
Utgående restvärde enligt plan	48 316	48 542
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 286</i>	<i>16 286</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 574	37 200
Taxeringsvärde mark	66 974	44 484
Summa	109 548	81 684

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	27	30
Skattekonto	50	50
Summa	78	80

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	61	57
Förvaltning	21	21
Kabel-TV	19	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	4
Summa	103	102

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-01-04	1,40 %	2 000	2 000
Nordea Hypotek	2020-02-28	1,56 %	2 000	2 000
Nordea Hypotek	2020-02-06	0,95 %	1 200	1 200
Summa			5 200	5 200

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	12
El	7	10
Förutbetalda avgifter/hyror	189	187
Löner	45	45
Sociala avgifter	5	5
Sophantering	6	0
Uppvärmning	49	51
Utgiftsräntor	4	15
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	327	326

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 000	28 000
Summa	28 000	28 000

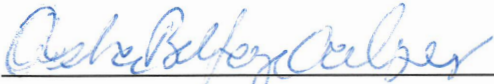
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 28

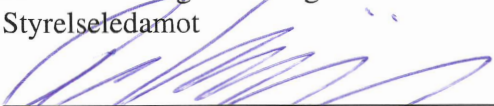
Ort och datum



Annika Belfrage Carlberg
Styrelseledamot



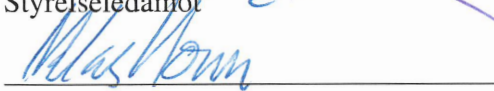
Heikki Hiekkö
Styrelseledamot



Tomas Wingqvist
Styrelseledamot

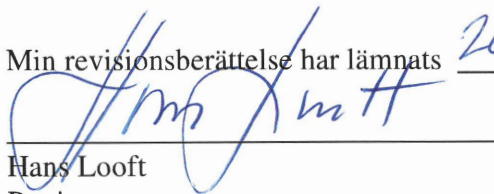


Marianne Gundmark
Styrelseledamot



Klas Norin
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 07 - 29



Hans Looft
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Lägret 6

org.nr 716414-2726

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lägret 6 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, 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.

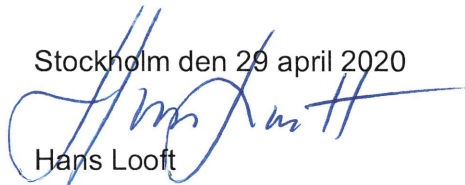
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att 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 någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning är årsredovisningen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden 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, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2020



Hans Looft