

Årsredovisning 2018

BRF LÄGRET 6 716414-2726

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Peter Carlsson	Ordförande
Anders Sedvall	styrelseledamot
Heikki Hiekko	styrelseledamot
Klas Norin	styrelseledamot
Marianne Gundmark	styrelseledamot

Suppleanter

Marianne Thomasson Hanell.

Valberedning

Mikael Feist och Ulla Norberg.

Firmateckning

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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

Nya stadgar antogs vid extrastämma 2015-11-20

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 huvudtstam bytt i samband vattenskada.

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

Ny fläkt i entré

Löpande underhåll

 Besiktning av fastigheten utfördes i slutet av 2018. Radon- och brandbesiktning bör utföras snarast.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsservice Alfa Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnader ökade till följd av vattenskador och medföljande badrumsrenoveringar om 1 792 tkr.
Försäkringsersättning om 732 tkr utgick.

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 1 200 tkr för att täcka vattenskadan och badrumsrenoveringen.

Hyreslägenheten har renoverats

Totala skulden uppgick vid 31.12.2018 uppgick till SEK 5.200.000.

En underhållsplan är framtagen för långsiktigt underhåll av fastigheten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 648	1 582	1 602	1 609
Resultat efter fin. poster	-2 450	-63	15	-516
Soliditet, %	88	91	91	91
Yttre fond	2 705	2 505	2 505	2 436
Taxeringsvärde	81 684	81 684	81 684	68 518
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	1 570	1 570	1 570
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	0,65	0,71	1,07
Belåningsgrad, %	10,71	8,20	8,16	8,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	34 263	-	-	34 263
Upplåtelseavgifter	17 383	-	-	17 383
Fond, yttre underhåll	2 505	-	200	2 705
Balanserat resultat	-7 820	-63	-200	-8 083
Årets resultat	-63	63	-2 450	-2 450
Eget kapital	46 267	0	-2 450	43 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 083
Årets resultat	-2 450
Totalt	-10 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-869
Balanseras i ny räkning	-9 864
	-10 533

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 648	1 582
Rörelseintäkter		732	0
Summa rörelseintäkter		2 381	1 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 307	-1 259
Övriga externa kostnader	8	-136	-106
Personalkostnader	9	-109	-29
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226	-226
Summa rörelsekostnader		-4 778	-1 620
Rörelseresultat		-2 397	-37
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-53	-26
Summa finansiella poster		-53	-26
Resultat efter finansiella poster		-2 450	-63
 Årets resultat		-2 450	-63

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	48 542	48 768
Summa materiella anläggningstillgångar		48 542	48 768
Summa anläggningstillgångar		48 542	48 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92	30
Övriga fordringar	12	80	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102	96
Summa kortfristiga fordringar		275	207
Kassa och bank			
Kassa och bank		842	1 897
Summa kassa och bank		842	1 897
Summa omsättningstillgångar		1 117	2 104
 Summa tillgångar		49 658	50 872

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		51 646	51 646
Fond för yttre underhåll		2 705	2 505
Summa bundet eget kapital		54 351	54 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 083	-7 820
Årets resultat		-2 450	-63
Summa fritt eget kapital		-10 533	-7 883

Summa eget kapital

43 817 46 267

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	5 200	4 000
Summa långfristiga skulder		5 200	4 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4	0
Leverantörsskulder		280	261
Övriga kortfristiga skulder		31	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326	311
Summa kortfristiga skulder		641	605

 **Summa eget kapital och skulder**

49 658 50 872

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lägre 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 1 337 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	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	37	37
Hysesintäkter, lokaler	331	326
Hysesintäkter, p-platser	688	627
Årsavgifter, bostäder	593	593
Övriga intäkter	732	0
Summa	2 381	1 582

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	36	25
Fastighetsskötsel	243	170
Snöskottning	13	6
Städning	50	58
Trädgårdsarbete	74	0
Summa	416	259

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	1 792	0
Reparationer	427	233
Summa	2 219	233

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Stambyte	869	0
Summa	869	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	75	70
Sophämtning	70	62
Uppvärmning	370	352
Vatten	47	45
Summa	561	529

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	48	45
Fastighetsskatt	116	115
Kabel-TV	78	78
Summa	242	237

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	4	1
Kameral förvaltning	78	76
Revisionsarvoden	23	12
Övriga förvaltningskostnader	31	17
Summa	136	106

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	19	5
Styrelsearvoden	89	15
Övriga arvoden	0	9
Summa	109	29

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53	26
Summa	53	26

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 320	51 320
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 320	51 320
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 552	-2 326
Årets avskrivning	-226	-226
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 779	-2 552
Utgående restvärde enligt plan	48 542	48 768
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 286</i>	<i>16 286</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 200	37 200
Taxeringsvärde mark	44 484	44 484
Summa	81 684	81 684

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	30	31
Skattekonto	50	50
Summa	80	81

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	57	52
Förvaltning	21	19
Kabel-TV	19	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5
Summa	102	96



Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-02-28	1,11 %	2 000	2 000
Nordea Hypotek	2019-01-04	1,04 %	2 000	2 000
Nordea Hypotek	2020-07-15	0,95 %	1 200	
Summa			5 200	4 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	0
El	10	13
Förutbetalda avgifter/hyror	187	186
Löner	45	45
Sociala avgifter	5	5
Uppvärmning	51	40
Utgiftsräntor	15	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	19
Summa	326	311

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 000	28 000
Summa	28 000	28 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 24

Ort och datum

Peter Carlsson

Peter Carlsson

Ordförande

Anders Sedvall

Anders Sedvall

Styrelseledamot

Heikki Hiekko

Heikki Hiekko

Styrelseledamot

Klas Norin

Klas Norin

Styrelseledamot

Marianne Gundmark

Marianne Gundmark

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 04 - 30

Hans Looft

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 2018. 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.

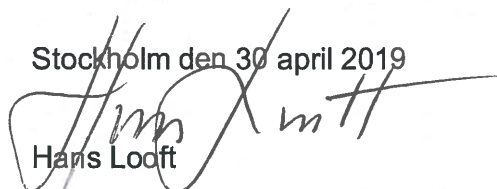
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 30 april 2019


Hans Looft