

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Idegranen 6
769610-9763

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Idegranen 6 sommaren 2005. Fastigheten består av 13 medlemslägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag (äkta förening). 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. Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett. Tre lägenheter har hyrts ut i andra hand under delar av 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-04 . Extra föreningsstämma hölls 2019-10-27. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

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

Styrelse:

Gabriel Öberg	Ledamot/Styrelseordförande
Simon Holmesson	Ledamot/Kassör
Anders Spännargård	Ledamot
Lars Efraimsson	Ledamot
Catharina Håkenstad	Ledamot
Carl Strömbäck	Suppleant

Revisor

BoRevision i Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny OVK besiktning gjordes i mars med anledning av att den föregående inte var fullgod. Det upptäcktes flera fel i flera olika lägenheter. Felen åtgärdades omgående ett godkänt OVK-protokoll är inskickat till kommunen. Nästa OVK besiktning skall ske mars 2025.

En målarfirma samt elektriker anlätades för renovering av trapphuset. Väggar, trappräcken och tak målades om. De gamla taklamporna med lysrör byttes till nya taklampor med inbyggda rörelsesensorer vilket i längden spar pengar då de kräver mindre underhåller och drar mindre elektricitet. Under renoveringen upptäcktes gamla dåliga eldragningar som byttes ut för att minska brandrisk. I samband med renoveringen köptes en ny taklampa till trapphusets entre samt en ny anslagstavla.

Stadgarna ändrades i enlighet med ny lagstiftning. Ändringarna rör främst hur BRF medlemmar får informeras och i vilket tid före stämma som en stämma ska utlysas av styrelsen till medlemmarna.

Tvättstugans fönster har renoverats både ut- och invändigt.

Råttor i och kring källaren har bekämpats med hjälp av Anticimex.

Anticimex har även gjort en brandinspektion av fastigheten och i samband med detta monterat en brandsläckare i källaren.

Under städdagen i maj målades hela staketet runt uteplatsen om av medlemmarna. Källartrappen inne har målats om samt små hål i källargolv har murats igen av medlemmarna.

Styrelsen har bevakat reoveringen av tomten tillhörande angränsande kyrka genom att granska bygglov samt att ha dialog med företrädare för kyrkan.

Flerårsöversikt (kr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	543 369	543 836	546 203	534 952	536 378
Resultat efter finansnetto	-23 515	-31 020	-32 816	-47 987	-15 829
Årsavgift/kvm	643	643	643	643	643
Soliditet (%)	82	82	81	81	82

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	277	-910	-31	10 868
Fond för yttre underhåll			33	-64	31	0
Årets resultat					-24	-24
Belopp vid årets utgång	10 500	1 032	310	-974	-24	10 845

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-973 613
årets förlust	-23 515
	-997 128

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes	42 600
ianspråkstagande av yttre fond	-44 748
i ny räkning överföres	-994 980
	-997 128

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	3	504 425	504 492
Övriga rörelseintäkter		38 844	39 344
		543 269	543 836
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-17 901	-17 381
Driftskostnader	4	-355 132	-312 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 841	-140 826
		-524 874	-470 433
Rörelseresultat		18 395	73 403
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 910	-104 423
Resultat efter finansiella poster		-23 515	-31 020
Resultat före skatt		-23 515	-31 020
Årets resultat		-23 515	-31 020



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 871 791	12 904 205
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	29 450	40 702
		12 901 241	12 944 907
Summa anläggningstillgångar		12 901 241	12 944 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 390	34 113
Övriga fordringar		468	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 870	14 421
		42 728	48 974
<i>Kassa och bank</i>		226 997	196 953
Summa omsättningstillgångar		269 725	245 927
SUMMA TILLGÅNGAR		13 170 966	13 190 834



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		309 827	276 809
Medlemsinsatser		10 499 998	10 499 998
Uppåtelseavgifter		1 032 077	1 032 077
		11 841 902	11 808 884
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-973 613	-909 575
Årets resultat		-23 515	-31 020
		-997 128	-940 595
Summa eget kapital		10 844 774	10 868 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 132 820	2 104 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 280	120 000
Förskottsinsbetalningar		0	830
Leverantörsskulder		52 376	28 843
Aktuella skatteskulder		35 282	34 476
Övriga skulder		5 697	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 737	34 396
Summa kortfristiga skulder		193 372	218 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 170 966	13 190 834

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%
Trapphusrenovering	10%

Not 1 Anställda och personalkostnader

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

Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	5 975 000	5 975 000
	5 975 000	5 975 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter bostadsrätter	485 292	485 292
Avgifter parkeringsplatser	19 200	19 200
Avgifter bredband	38 844	38 844
Överlåtelseavgift	0	500
	543 336	543 836

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Värme	117 678	111 454
El	24 835	27 156
Vatten och avlopp	16 644	19 645
Sophämtning	4 826	5 684
Städning och renhållning	8 000	9 000
Reparation och underhåll av fastighet	57 605	8 526
Trädgårdsarbeten	8 612	7 826
Bredband	41 030	40 219
Förbrukningsinventarier	252	4 807
Förbrukningsmaterial	491	0
Fastighetsförsäkring	18 960	18 329
Revisionsarvoden	14 375	14 125
Redovisningstjänster	39 625	38 875
Bankkostnader	1 499	1 498
Föreningsavgifter	0	5 082
Övriga kostnader	700	0
	355 132	312 226

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 421 532	7 421 532
Ingående anskaffningsvärden mark	5 308 368	5 308 368
Säkerhetsdörrar, fönsterbyte, trapprenovering	494 744	401 570
Takombyggnad, skyddsrum, uteplats	662 522	662 522
Fibernätinst, Fönsterrenovering, Tryckstegringspump	349 628	349 628
Fjärrvärmecentral; Asfaltering parkeringsplatser	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 451 794	14 358 620
Ingående avskrivningar	-1 454 415	-1 326 429
Årets avskrivningar	-139 361	-127 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 593 776	-1 454 415
Utgående redovisat värde	12 858 018	12 904 205
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	4 806 000
	14 200 000	11 006 000

Fastighetsbeteckning: Idegranen 6
Fastighetens värdeår: 1946

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 407	128 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 407	128 407
Ingående avskrivningar	-87 707	-74 867
Årets avskrivningar	-11 252	-12 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 959	-87 707
Utgående redovisat värde	29 448	40 700

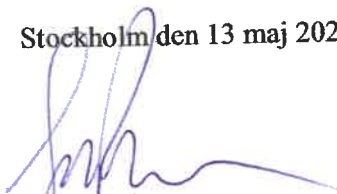
Not 7 Långfristiga skulder

Stadshypotek, lån nr 02-96508-150500, fast ränta 1,65%	1 180 000	Bunden till 2024-01-30
Stadshypotek, lån nr 02-96508-150499, fast ränta 1,65%	997 100	Bunden till 2024-01-30
Summa lån	2 177 100	

Nästa års amortering: 44 280 kr

Med amorteringstakt om 44 280 kr/år kommer skulden om 5 år uppgå till 1 955 700 kr.

Stockholm den 13 maj 2020



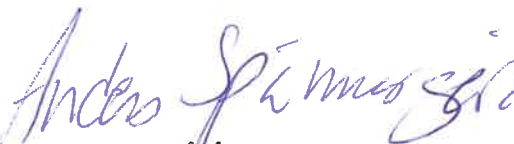
Gabriel Öberg
Ordförande



Lars Efraimsson



Simon Holmesson



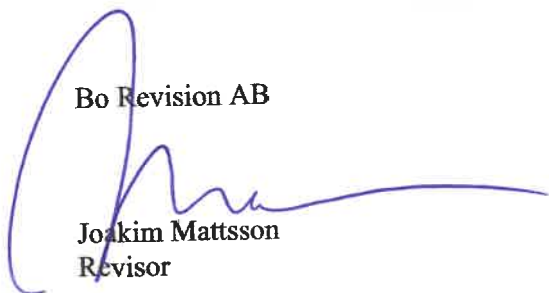
Anders Spännargård



Catharina Håkenstad Pedersen

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-06-02*

Bo Revision AB



Joakim Mattsson
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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:

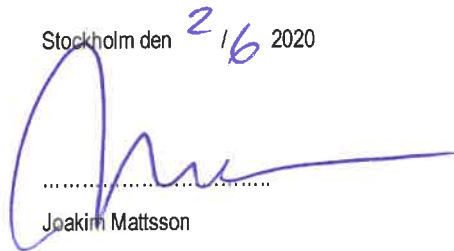
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2/6 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB