

# Årsredovisning 2018

## BRF MODELLEN 8 769621-6816

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Modellen 8 på adressen Birkagatan 29 och Tomtebogatan 8 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1906 och förvärvades av föreningen 2012. Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 886 kvm och 6 lokaler om 349 kvm. En av lägenheterna och alla lokaler är hyresrätter.

#### Styrelsens sammansättning

Jens Regnström	Ordförande
Johan Nyberg	Ledamot
Kristin Nowak	Ledamot
Amanda Tiger	Ledamot
Michel Srnicek	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

David Walman    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Forstena Energi & Kontroll AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har amortering skett av föreningens lån med 0,5 MKr. Detta är fjärde året i rad som föreningen amorterar på sina lån.

2018 är andra året i rad då föreningen går med vinst.

Under 2018 har lån omförhandlats till fördelaktiga villkor.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under de senaste åren utfört en rad renoveringar i fastigheten enligt den ekonomiska planen, det har dock inte skett några större arbeten under 2018 och det är för närvarande är inga ytterligare åtgärder planerade i närtid.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 780	1 724	1 685	1 650
Resultat efter fin. poster	567	80	-148	-1 128
Soliditet, %	77	76	75	75
Yttre fond	4 642	4 584	4 526	4 800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	547	534	517	517
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 809	10 074	10 263	10 789

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	54 256	-	-	54 256
Upplåtelseavgifter	8 951	-	-	8 951
Fond, yttre underhåll	4 584	-	58	4 642
Balanserat resultat	-5 854	80	-58	-5 832
Årets resultat	80	-80	567	567
<b>Eget kapital</b>	<b>62 017</b>	<b>0</b>	<b>567</b>	<b>62 583</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 832
Årets resultat	<u>567</u>
<b>Totalt</b>	<b>-5 266</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	<u>-5 324</u>
	<b>-5 266</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 780	1 728
Rörelseintäkter		0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 780</b>	<b>1 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-662	-1 054
Övriga externa kostnader	7	-90	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513	-513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 265</b>	<b>-1 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>516</b>	<b>83</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		295	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-243	-237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>51</b>	<b>-3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>567</b>	<b>80</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>567</b>	<b>80</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	77 655	78 088
Markanläggningar	10	444	508
Maskiner och inventarier	11	44	60
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 143</b>	<b>78 656</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 120	2 120
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 120</b>	<b>2 120</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 263</b>	<b>80 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40	-4
Övriga fordringar	13	6	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56	61
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102</b>	<b>63</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 253	795
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 253</b>	<b>795</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 355</b>	<b>858</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 617</b>	<b>81 634</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 207	63 207
Fond för yttre underhåll		4 642	4 584
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>67 849</i>	<i>67 791</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 832	-5 854
Årets resultat		567	80
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 266</i>	<i>-5 774</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>62 583</i></u>	<u><i>62 017</i></u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		16	8
<i>Summa avsättningar</i>		<i>16</i>	<i>8</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	18 500	19 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>18 500</i>	<i>19 000</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		134	149
Skatteskulder		5	84
Övriga kortfristiga skulder		128	127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	251	248
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>518</i>	<i>609</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>81 617</b></u>	<u><b>81 634</b></u>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Modellen 8 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	96	96
Hysesintäkter, lokaler	617	590
Årsavgifter, bostäder	985	962
Övriga intäkter	82	82
<b>Summa</b>	<b>1 780</b>	<b>1 729</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	-6	64
Fastighetsskötsel	45	86
Städning	0	21
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>170</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	17	232
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>232</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	34	31
Sophämtning	44	41
Uppvärmning	304	294
Vatten	47	44
<b>Summa</b>	<b>428</b>	<b>410</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	73	74
Fastighetsförsäkringar	19	19
Fastighetsskatt	79	78
Kabel-TV	7	7
Självrisker	0	64
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>242</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	28	43
Revisionsarvoden	10	12
Övriga förvaltningskostnader	51	22
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>79</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	242	236
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>237</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80 637	80 637
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80 637	80 637
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 549	-2 116
Årets avskrivning	-433	-433
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 983	-2 549
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>77 655</u>	<u>78 088</u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	37 297	37 297
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 384	21 384
Taxeringsvärde mark	36 625	36 625
<b>Summa</b>	<u>58 009</u>	<u>58 009</u>

<b>Not 10, Markanläggningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	635	635
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	635	635
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-127	-63
Årets avskrivning	-63	-63
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-190	-127
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>444</u>	<u>508</u>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	78	78
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	78	78
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-18	-3
Avskrivningar	-16	-16
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-34	-18
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>44</u>	<u>60</u>

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fonder	2 120	2 120
<b>Summa</b>	<b>2 120</b>	<b>2 120</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	6	7
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	18	-0
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>61</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2021-03-28	1,58 %	4 500	4 500
SEB	2020-03-28	1,05 %	6 000	6 500
SEB	2020-12-28	1,77 %	4 000	4 000
SEB	2025-12-28	1,82 %	4 000	4 000
<b>Summa</b>			<b>18 500</b>	<b>19 000</b>

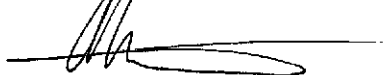
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	1	0
Fastighetsskötsel	3	4
Förutbetalda avgifter/hyror	202	196
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	4	4
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>248</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	31 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>31 000</b>	<b>31 000</b>

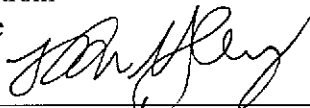
## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 03 - 17

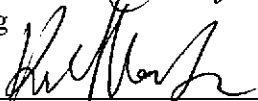
Ort och datum



Jens Regnström  
Ordförande



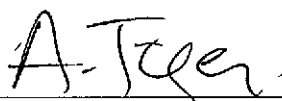
Johan Nyberg



Kristin Nowak



Michel Srnicek



Amanda Tiger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 20

Revisör

David Walman

Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Modellen 8  
Organisationsnummer 769621-6816**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modellen 8 för år 2018.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Modellen 8 för år 2018.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

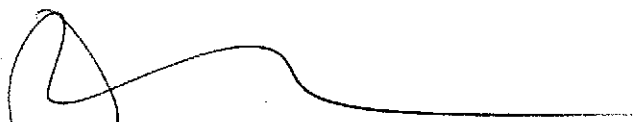
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-03-20



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor