

Årsredovisning 2019

BRF JUSTERINGSMANNEN 6 769617-6036

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-10-19.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Justeringsmannen 6 på adressen Domarvägen 1-15 i Huddinge. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 283 kvm och 5 lokaler om 406 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB

Styrelsens sammansättning

Pirjo Kallunki	Ordförande
Carina Karlsson	Ledamot
Elisabeth Bergquist	Ledamot
Jimmy Kauppi	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot
Marcus Wickerfält (avgick 21 augusti)	Ledamot
Lena Joelsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Carina Karlsson och Pirjo Kallunki i förening.

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB 



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Bo Bra fastighetsförvaltning AB
Störningar	Securitas Bevakning AB
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme AB
Snöröjning, gräsklippning	Celviki AB / Nitex AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB
Inomhusstädning	NFS Städ / Andersson& Johansson AB
Entrémattor	Carpenting i Sthlm AB / Berendsen textil AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll 2019

- Sanering och återbyggnad av hyreslokal på Domarvägen 1 efter en gammal fuktskada
- Spolning av spillvattenledningar i kök och badrum, tvättstugor samt lokaler i källarplan
- Rensning och spolning av brunnar (spygatter) i källartrappor
- Översyn av tak och byte av trasiga takpannor, rensning av samtliga rännor
- Installation av ett extra räcke för snörasskydd längs takfoten på framsidan av huset
- Renovering av 2 hyreslägenheter
- Målning av tvättstugor, inköp av en ny avfuktare och luddlådor
- Byte av en frånluftsfläkt

Planerat underhåll 2020

- Målning och renovering av takfot
- Byte av ytterligare 2 frånluftsfläktar på taket
- Renovering och underhåll av 1-2 hyreslägenheter
- Radonmätning
- Byte av alla passerbrickor
- Utbyte av manglar i tvättstugorna

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har anordnat två städdagar då vi har tagit hand om vår utemiljö och grillat korv efteråt.

Sammanställning av byggnadens energianvändning, Energideklaration, har genomförts.

Grovstädning och desinfektion efter råttor har genomförts. Håligheter har tätats och fällor utplacerats. 

✓

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Månadsavgifterna höjdes med 4% 1 januari 2019, då även avgifterna för parkeringsplatser höjdes. 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 1,5%.

Vi har extra amorterat 1.000.000 kr samt löst ett lån på 3.000.000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 366	4 139	4 186	3 952
Resultat efter fin. poster	-837	-7 191	-2 637	-264
Soliditet, %	61	59	63	63
Yttre fond	108	733	625	518
Taxeringsvärde	96 519	71 728	71 728	71 728
Bostadsyta, kvm	5 397	5 397	5 283	5 284
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	625	632	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 678	6 436	6 024	6 040
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,98	2,26	2,04
Belåningsgrad, %	37,27	41,79	37,88	37,59

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	65 891	-	-	65 891
Upplåtelseavgifter	9 671	-	-	9 671
Fond, yttre underhåll	733	-	-625	108
Egna bostadsrätter	-9 702	-	-	-9 702
Balanserat resultat	-7 293	-7 191	625	-13 858
Årets resultat	-7 191	7 191	-837	-837
Eget kapital	52 109	0	-837	51 272

xe

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 858
Årets resultat	<u>-837</u>
Totalt	<u>-14 695</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	145
Att från yttre fond i anspråk ta	-108
Balanseras i ny räkning	<u>-14 732</u>
	<u>-14 695</u>

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

PC

d

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 366	4 139
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		4 367	4 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 532	-9 274
Övriga externa kostnader	8	-181	-269
Personalkostnader	9	-194	-231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-900	-897
Summa rörelsekostnader		-4 808	-10 672
Rörelseresultat		-441	-6 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-397	-662
Summa finansiella poster		-396	-658
Resultat efter finansiella poster		-837	-7 191
Årets resultat		-837	-7 191

OK

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	82 225	83 119
Maskiner och inventarier	12	19	24
Summa materiella anläggningstillgångar		82 244	83 144
Summa anläggningstillgångar		82 244	83 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	50
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	198	200
Summa kortfristiga fordringar		218	251
Kassa och bank			
Kassa och bank		936	5 590
Summa kassa och bank		936	5 590
Summa omsättningstillgångar		1 154	5 841
Summa tillgångar		83 398	88 985





Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		65 860	65 860
Fond för yttre underhåll		108	733
Summa bundet eget kapital		65 967	66 593

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-13 858	-7 293
Årets resultat		-837	-7 191
Summa fritt eget kapital		-14 695	-14 484

Summa eget kapital

51 272 52 109

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	30 553	34 643
Summa långfristiga skulder		30 553	34 643

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		90	90
Leverantörsskulder		366	1 133
Skatteskulder		336	321
Övriga kortfristiga skulder		-8	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	789	691
Summa kortfristiga skulder		1 572	2 233

Summa eget kapital och skulder

83 398 88 985

d

te

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 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	1 %
Fastighetsförbättringar	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 1 377 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	701	692
Hysesintäkter, lokaler	386	381
Hysesintäkter, p-platser	181	126
Intäktsreduktion	-56	-25
Årsavgifter, bostäder	3 102	2 938
Övriga intäkter	52	27
Summa	4 367	4 139



Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	62	41
Fastighetsskötsel	392	305
Snöskottning	105	99
Städning	77	77
Trädgårdsarbete	105	155
Övrigt	29	45
Summa	769	723

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	340	374
Summa	340	374

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Relining	114	2 183
Renovering av Hyreslokal DV 1	502	17
Renovering hyreslägenheter	78	0
Dränering D15	0	18
Fönsterrenovering	0	4 127
Ventilation	0	94
Summa	693	6 439

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	133	141
Sophämtning	155	203
Uppvärmning	890	882
Vatten	125	119
Summa	1 302	1 345

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	11	13
Fastighetsförsäkringar	164	161
Fastighetsskatt	172	162
Kabel-TV	60	58
Övrigt	21	0
Summa	427	394

PC

J

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	44	46
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	81	53
Konsultkostnader	0	68
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	37	81
Summa	181	269

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	10	40
Sociala avgifter	44	51
Styrelsearvoden	140	140
Summa	194	231

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	392	660
Övriga räntekostnader	5	2
Summa	397	662

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 336	88 336
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 336	88 336
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 216	-4 322
Årets avskrivning	-895	-895
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 111	-5 216
Utgående restvärde enligt plan	82 225	83 119
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 857	46 226
Taxeringsvärde mark	36 662	25 502
Summa	96 519	71 728

✓

✓

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	331	304
Inköp	0	27
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>331</u>	<u>331</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-307	-304
Avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-312</u>	<u>-307</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>19</u></u>	<u><u>24</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	140	155
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	15	15
Räntor	0	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2
Summa	<u>198</u>	<u>200</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-02-25	1,32 %	11 936	11 936
Swedbank	2021-08-25	1,45 %	8 708	8 798
Swedbank	2019-11-28	0,49 %		3 000
Swedbank	2020-03-28	1,05 %	10 000	11 000
Summa			<u>30 643</u>	<u>34 733</u>

Varav amorteras inom 12 månader 90

✓

✓

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	21
El	3	5
Fastighetsskötsel	15	0
Förutbetalda avgifter/hyror	378	372
Löner	131	131
Sociala avgifter	44	44
Städning	6	0
Uppvärmning	0	10
Utgiftsräntor	14	15
Vatten	21	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156	92
Summa	789	691

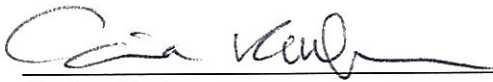
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	47 000	47 000
Summa	47 000	47 000



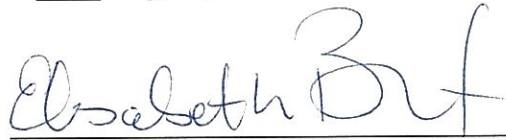


Underskrifter

Huddinge, 2020 - 05 - 18
Ort och datum



Carina Karlsson
Ledamot



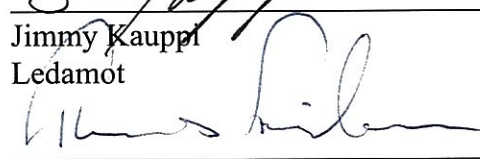
Elisabeth Bergquist
Ledamot



Jimmy Kauppi
Ledamot



Pirjo Kallunki
Ordförande



Thomas Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 26



Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Justeringsmannen 6, org.nr 769617-6036.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2019 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
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 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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 26 maj 2020



Carina Toresson