



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Målaren 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Håkan Larsson	Ordförande
Lisa Aksan	Ledamot
Erica Diklev	Ledamot
Åsa Lindquist	Ledamot
Karin Nordenborg Sjöberg	Ledamot

Ellen Fries	Suppleant
Mina Stjernberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Olhagen	Ordinarie Intern
Delalat Ahmad	Suppleant Intern

Valberedning

Thomas Hallström
Mehrnoosh Haghpanah
Gunilla Odensjö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.
Extra föreningsstämma hölls 2019-06-10 med anledning av eventuellt stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MÅLAREN 4	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

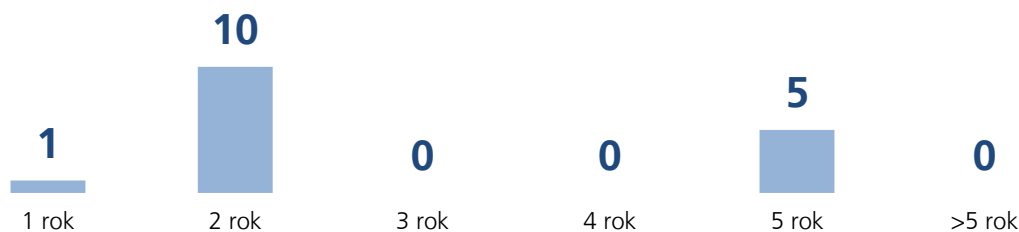
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 742 m², varav 1 253 m² utgör lägenhetsyta och 489 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Walles&Walles AB. Butikslokal, showroom och lager för textilier och heminredning	310 m ²	Tills vidare
SAB-Plast AB, kontor	75 m ²	Tills vidare
Walles & Walles AB, Broman	95 m ²	Tills vidare
Inredning AB, butik och kontor		
Telia Sverige AB, Basradiostation	8 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan ligger på vinden. Där finns 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och mangelrum.
Hobbyrum	Ett gammalt skyddsrum i källaren används idag som hobbyrum.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphuset	2019	Målning av hela trapphuset inkl. slipning av stengolv samt byte av entrématta
Passersystem	2019	Installation av nytt passersystem samt ny porttelefon
Undercentral fjärrvärme	2019	Installation av en, s k, avgasare för att, bl a minska korrosion i värmesystemet.
Bredband och TV	2018	Omdragning av Comhem koaxial kablage och nytt fiber kablage Telenor. Gammalt kablage har demonterats
Hissen	2018	Ny drivskiva och nya linor
Energideklartion	2018	
Säkerhetsdörrar	2018	Säkerhetsdörrar till samtliga 16 lägenheter, två lokaler samt dörr bredvid hissen. Samtidigt har vi brandsäkrat gamla köksdörrar och överglas mot trapphuset.
Takarbeten	2018	Installation av postboxar i entrén. Komplettering av nya takstegar, takbryggor samt snörasskydd mot gatan.
Trapphuset	2018	El kablage i trapphuset har spårats in. Gammalt utanpåliggande el kablage och dosor har demonterats.
Stamspolning	2018	Spolning och filmning av samtliga spillvattenledningar
Dörrar	2018	Ny dörr till undercentralen, källaren samt till hantverkarrummet
Port	2018	Ny handikappanpassad dörrstängare till porten
Avisning takränna och stuprör	2017	Nytt styrskåp med temperatur samt fuktgivare
OVK-besiktning	2017	
Akustisk närvarostyrt belysning trapphus	2017	Byte av närvarostyrt belysning till akustisk styrning i trapphuset
Tvättstugan	2017	Luftavfuktare för tvättstugan
Låssystem	2017 - 2019	Byte till nytt passersystem med kortläsare, dörrcentral, elslutbleck, lås och porttelefon. klart 2019

Renovering av skorstenstoppar	2016	Toppgjutningar av samtliga skorstenstoppar
Värmesystem	2016	Byte av fyra radiatorer, renovering av samtliga radiatorventiler samt upprättande av injusteringsprotokoll samt injustering av värmesystemet
Elarbete	2015 - 2016	Elstamsbyte och flyttning av elmätare till ny elcentral i källaren, ny eldragnings och armatur på vind och i källare. Ny huvudledning från gatan till elcentral.
Renovering av balkong mot gatan	2015 - 2016	
Gården	2013	Översyn av tätskikt på gården
Hissen	2012	Installation av nytt våningsplansvals-system.
Ventilationstrumma	2012	Reparation av ventilationstrumma och fuktskada i lokal Walles & Walles
Stamventiler värme	2010	Nya stamventiler till värmeanläggning
Fönster	2010	Renovering och målning av fönster
Fasaden	2010	Underhåll av fasaden
Soprum	2008	Ny fläkt till soprum
Undercentral fjärrvärme	2007	Ny undercentral fjärrvärme samt utbyggnad av datoriserad driftcentral (DUC)
Utemöbler	2006	Nya utemöbler till gården
Tak	2005	Målning av plåttak mot gården
Tvättstuga	2005	Två nya tvättmaskiner och två nya torktumlare har installerats i tvättstugan
Lokal Walles & Walles värmeanläggning	2004	Ny styr- och reglerutrustning som sammankopplats med vår datoriserade driftcentral "DUC".
Balkong	2004	Mot gården har en lägenhet byggt en ny balkong som betalats av lägenhetsinnehavaren
Balkongräcken	2004	Balkongräcken har höjts till dagens krav
Köksstammar	2003	Utbyte av köksstammar i lägenhet 31, 41 och 51
Takfönster	2003	Utbyte takfönster i lägenhet 61
Fasader	2002	Slutarbeten efter fasadrenovering bl.a. tvätt av granitsockel
Lokal Walles & Walles	2002	Nya radiatorer, ny dörr till nödutgång samt till- och frånluftsfläktar i lokal Walles & Walles
Brandvarnare	2002	Montering av brandvarnare i samtliga lägenheter
Fasader	2001	Renovering av fasader
Balkonger	2001	Byggnation av sju balkonger mot gården som betalats av lägenhetsinnehavarna
Undercentral fjärrvärme	1999	Ny datoriserad styr-och reglerutrustning (DUC)
Hiss	1999	Installation av lågvoltssystem

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2020/21	Flytt av tvättstuga som en effekt av vindförsäljningen
Taket	2020/21	Omläggning av taket i samband med vindsombyggnad
Hissen	2020/21	Hissen dras upp till vindsvåningen som en effekt av vindförsäljningen
Stambyte	2020/21	
Vinden	2020/21	Planerar för en eventuell försäljning av vinden som skall byggas om till lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

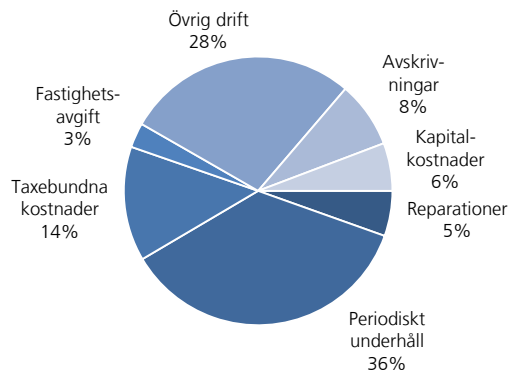
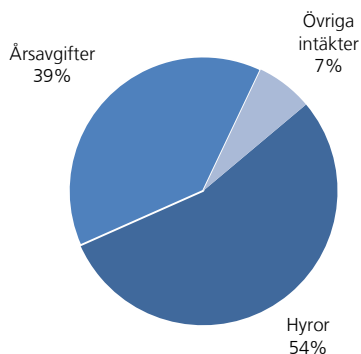
Avtal	Leverantör
TV	Com Hem AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Teknisk förvaltning	Egen regi samt entreprenörer nedan
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pantsättningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ AB
Serviceavtal för hissen	Hissen AB
Grovsopor	Recycling Stockholm AB
Snöskottning av tak	MW Bygg & Plåt AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Elavtal och Elnät	Nordic Green Energy och Ellevio AB
Fjärrvärmel leverans	Fortum Värme AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Fastighetsjour Driftslarm	Securitas Sverige AB
Tidningsinsamling	Suez Recycling AB
Elektronikskrot	Veolia Recycling Solutions
Regler- och styrning värmecentral	Fastighetsägarna och KTC Control AB
Service värme- och ventilationsanläggning för lokal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Wallis & Wallis	
Fastighetsägarna Stockholm	Medlemskap
Bostadsrätterna	Medlemskap

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 532 416	4 003 293
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 582 751	1 427 425
Finansiella intäkter	7	12
Minskning kortfristiga fordringar	46 995	0
Balkongfond	7 280	7 280
	1 637 032	1 434 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 372 646	2 681 644
Finansiella kostnader	158 965	138 192
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 606
Minskning av kortfristiga skulder	950	73 151
	2 532 561	2 905 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 636 887	2 532 416
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-895 529	-1 470 876

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under 2019 har aktiviteter med renovering och underhåll av fastigheten varit omfattande.

I och med att arbetet med spårning av samtligt kablage i trapphuset, inklusive övergång till fiberoptik i fastighetsnätet för bredband, har avslutats, har det egentliga arbetet med trapphusrenoveringen kunnat påbörjas.

Målning och marmorering/dekormålning har påbörjats med Ekfelts Måleriservice som utförare. Arbetet är, i stort sett, klart. På grund av det förestående stambytet har arbetet, i samråd med entreprenören, avbrutits. Ca 10 % av återstående arbeten återstår, t ex marmorering/chattering i trapplöpen, hisschakt, port m m. Föreningen har slutit en överenskommelse med Ekfelts om att återstående arbeten, samt slutfakturering, sker efter stambytet.

Den statusbesiktning som ÅF Infrastructure AB genomfört av fastighetens VVS-system har visat att stammar för avlopp och tappvatten är i avsevärt sämre skick än förväntat. Bl.a. var anslutningen mot gatan i så dåligt skick att den åtgärdades, i princip, omedelbart av Stockholm Vatten. Styrelsen har därför rekommenderat ett byte och modernisering av stammarna. Informationsmöte i frågan hölls den 27 maj och extra föreningsstämma den 10 juni. Offertförfrågan har sänts ut och inkomna offerter är under utvärdering.

För att finansiera stambytet har möjligheterna till försäljning av råvinden utretts. Det förefaller som att en försäljning skulle kunna innebära, åtminstone, en delfinansiering av stambytet. Styrelsen rekommenderar därför en försäljning av råvinden. Försäljning av råvinden kommer, bl.a. att medföra flytt av tvättstuga och minskning av förrådsyta. Även detta har utretts ut tillgänglighets- resp brandsäkerhetskrav. Frågan om omvandling av den del av SAB Plasts lokal som motsvarar den gamla portvaktslägenheten har aktualiserats. Även denna fråga är under utredning.

En, s k, avgasare har, bl.a. på rekommendation av ÅF Infrastructure AB, installerats i uppvärmnings-systemet. Syftet är att få längre livstid på värmerören genom rening och reducering av aggressivt vatten för att därmed minska korrosion.

Lägenhet 1103 har haft en vattenskada i badrummet. Orsaken är ett brister i tätskikt och otillåtna rörgenomföringar vid en renovering som gjordes av den förra ägaren. Föreningen har ställt ersättningskrav på förra ägaren med hjälp av Ylva Hintze, Prima Fastighetsjuridik AB. Efter en lång och utdragen process ingick föreningen en förlikning, vilket innebar att föreningen fick ca 2/3 av det yrkade kravet.

Telia har begärt att få utöka antalet antenner på taket. Styrelsen har medgivit detta mot en kompensation i form av höjd hyra.

Det nya inpasseringssystemet och porttelefon har driftsatts fullt ut.

Väsentliga händelser efter årets slut 2019

Byte av stammar för avlopp samt varm- och kallvatten kommer att genomföras. Det kommer också innebära en modernisering av systemet. T ex att alla lägenheter får varmvattencirkulation, v c, d v s att det varma vattnet kommer direkt utan längre spolning.

Vinden kommer, under förutsättning att extra föreningsstämma 10 februari röstar för, att säljas för ombyggnad till lägenheter. En ombyggnation av vinden medför, bl.a. omläggning av taken, förlängning och modernisering av hiss, flytt av tvättstuga samt uppfräschning och modernisering av förråden i källaren.

Efter genomfört stambyte kommer återstående del av trapphusets renovering att göras färdig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	489	489	466	466
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 763	1 582	1 559	1 601
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 437	8 437	8 437	8 437
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	159	165	161	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	13	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	79	75	110
Soliditet (%)	46	49	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 168	-1 612	-122	-542
Nettoomsättning (tkr)	1 515	1 417	1 377	1 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 253 m² bostäder och 489 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 594 000	0	0	13 594 000
Fond för yttre underhåll	158 181	158 181	-116 079	116 079
Balkongfond	30 559	7 280	0	23 280
S:a bundet eget kapital	13 782 740	165 461	-116 079	13 733 359
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 143 208	-158 181	-1 495 806	-1 489 222
Årets resultat	-1 168 339	-1 168 339	1 611 885	-1 611 885
S:a ansamlad förlust	-4 311 547	-1 326 520	116 079	-3 101 106
S:a eget kapital	9 471 193	-1 161 059	0	10 632 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 168 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 985 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-158 181</u>
summa balanserat resultat	-4 311 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>158 181</u>
-4 153 366

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 177	1 416 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 574	10 545
Summa rörelseintäkter		1 582 751	1 427 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 784 998	-2 481 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-587 648	-200 034
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-219 486	-219 486
Summa rörelsekostnader		-2 592 132	-2 901 129
RÖLSERESULTAT		-1 009 381	-1 473 705
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 965	-138 192
Summa finansiella poster		-158 958	-138 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 168 339	-1 611 885
ÅRETS RESULTAT		-1 168 339	-1 611 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 711 634	18 931 120
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 711 634	18 931 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 714 434	18 933 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 056	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	748 413	1 657 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	32 500
Summa kortfristiga fordringar		751 469	1 689 793
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 031 774	1 035 974
Summa kassa och bank		1 031 774	1 035 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 783 242	2 725 766
SUMMA TILLGÅNGAR		20 497 676	21 659 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 594 000	13 594 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	158 181	116 079
Balkongfond		30 559	23 280
Summa bundet eget kapital		13 782 740	13 733 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 143 208	-1 489 222
Årets resultat		-1 168 339	-1 611 885
Summa fritt eget kapital		-4 311 547	-3 101 106
SUMMA EGET KAPITAL		9 471 193	10 632 252
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 631 287	8 133 787
Summa långfristiga skulder		4 631 287	8 133 787
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 940 000	2 437 500
Leverantörsskulder		111 934	154 878
Skatteskulder		0	1 050
Övriga skulder		38 377	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	304 886	300 219
Summa kortfristiga skulder		6 395 196	2 893 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 497 676	21 659 686

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	15 år, 20 år	15 år, 20 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	612 608	612 608
Hyror lokaler momspliktiga	862 038	773 540
Bredbandsintäkter	31 680	30 720
Avgift andrahandsuthyrning	8 845	0
Öresutjämning	6	11
	1 515 177	1 416 880

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	10 545	10 545
Övriga intäkter	57 029	0
	67 574	10 545

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 040	28 320
	Städning entreprenad	21 567	28 167
	Städning enligt beställning	10 052	18 684
	Mattvätt/Hyrmattor	0	668
	Sotning	4 019	0
	Hissbesiktning	1 741	0
	Myndighetstillsyn	4 326	0
	Gemensamma utrymmen	2 556	0
	Gård	400	1 081
	Serviceavtal	37 904	46 465
	Förbrukningsmateriel	3 697	3 243
	Teleport/hissanläggning	1	0
	Störningsjour och larm	3 533	3 371
	Brandskydd	0	502
		98 836	130 501
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 369
	Entré/trapphus	25 678	5 594
	Lås	15 044	19 136
	VVS	1 638	31 154
	Värmeanläggning/undercentral	3 425	0
	Ventilation	1 444	0
	Elinstallationer	28 437	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 035	5 993
	Hiss	7 150	31 009
	Vattenskada	40 300	55 448
		124 150	149 702
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	711 714	1 032 272
	Lås	0	72 468
	Installationer	0	432 961
	VVS	0	44 250
	Värmeanläggning	68 504	0
	Elinstallationer	0	16 992
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	238 337	0
	Hiss	0	52 067
	Tak	0	20 356
		1 018 555	1 671 366
	Taxebundna kostnader		
	El	42 326	34 070
	Värme	276 538	287 228
	Vatten	30 751	23 110
	Sophämtning/renhållning	29 403	33 375
		379 018	377 782
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 791	43 231
	Kabel-TV	3 913	3 838
	Bredband	35 433	32 868
		83 137	79 938
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 302	72 322
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 784 998	2 481 610

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	752	5 175
	Juridiska åtgärder	42 600	31 251
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	11 366	7 583
	Styrelseomkostnader	2 050	2 581
	Fritids- och trivselkostnader	3 448	2 527
	Förvaltningsarvode	62 976	60 999
	Administration	7 822	12 466
	Konsultarvode	447 429	67 586
	Föreningsavgifter	4 906	4 835
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		587 648	200 034
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	72 896	72 896
	Förbättringar	146 590	146 590
		219 486	219 486
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 211 517	22 211 517
	Utgående anskaffningsvärde	22 211 517	22 211 517
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 280 397	-3 060 911
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 486	-219 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 499 883	-3 280 397
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 711 634	18 931 120
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 473 250	5 473 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 443 000	14 306 000
	Taxeringsvärde mark	36 284 000	24 387 000
		52 727 000	38 693 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	33 600 000
	Lokaler	5 927 000	5 093 000
		52 727 000	38 693 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 228	72 228
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 228	72 228
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 228	-72 228
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 228	-72 228
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	92 887	93 937
	Skattefordran	50 412	59 392
	Momsavräkning	0	7 521
	Klientmedel hos SBC	605 114	1 496 442
		748 413	1 657 292
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	TeliaSonera, elförbrukning	0	32 500
		0	32 500
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	116 079	116 079
	Reservering enligt stadgar	158 181	116 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-116 079	-116 079
	Vid årets slut	158 181	116 079

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,700 %	2 193 787	2 193 787	2023-02-15
Nordea	1,599 %	2 437 500	2 437 500	2024-01-17
Nordea	1,550 %	2 940 000	2 940 000	2020-02-19
Nordea	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-18
Summa skulder till kreditinstitut		10 571 287	10 571 287	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 940 000	-2 437 500	
		4 631 287	8 133 787	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 571 287 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 572 000	10 572 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	23 134	18 968
Avgifter och hyror	281 752	271 329
Entré/trapphus	0	9 921
	304 886	300 218

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av stammar för avlopp samt varm- och kallvatten kommer att genomföras. Det kommer också innebära en modernisering av systemet. T ex att alla lägenheter får varmvattencirkulation, wc, d v s att det varma vattnet kommer direkt utan längre spolning.

Vinden kommer, under förutsättning att extra föreningsstämma 10 februari röstar för, att säljas för ombyggnad till lägenheter. En ombyggnation av vinden medför, bl a, omläggning av taken, förlängning och modernisering av hiss, flytt av tvättstuga samt uppfräschning och modernisering av förråden i källaren.

Efter genomfört stambyte kommer återstående del av trapphusets renovering att göras färdig.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/3 2020



Håkan Larsson
Ordförande



Lisa Aksan
Ledamot



Erica Diklev
Ledamot



Åsa Lindquist
Ledamot



Karin Nordenborg Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020



Ulf Olhagen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Målaren 4

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

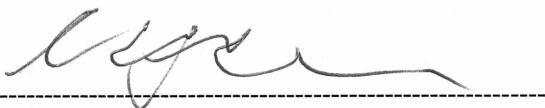
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt den nya Årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- a t t årets underskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2020-04-01



Ulf Olhagen
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	612 000	612 608	612 000
Hyror lokaler momspliktiga	838 000	862 038	773 000
Bredbandsintäkter	31 000	31 680	31 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 845	0
Öresutjämning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 545	8 000
Övriga intäkter	0	57 029	0
	1 481 000	1 582 751	1 424 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-9 040	-25 000
Städning entreprenad	-30 000	-21 567	-29 000
Städning enligt beställning	-14 000	-10 052	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-1 000	0	-3 000
Sotning	0	-4 019	0
Hissbesiktning	0	-1 741	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-4 326	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 556	-1 000
Gård	-2 000	-400	-2 000
Serviceavtal	-49 000	-37 904	-48 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 697	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-1	0
Störningsjour och larm	-2 000	-3 533	0
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
	-128 000	-98 836	-122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-74 000
Gemensamma utrymmen	0	-25 051	0
Entré/trapphus	0	-25 678	0
Lås	0	-15 044	0
VVS	0	-1 638	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 425	0
Ventilation	0	-1 444	0
Elinstallationer	0	-28 437	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 035	0
Hiss	0	-7 150	0
Vattenskada	0	-40 300	0
	-87 000	-149 202	-74 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-686 662	-750 000
Stambyte	-8 000 000	0	-1 500 000
Värmeanläggning	0	-68 504	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-238 337	0
	-8 000 000	-993 504	-2 250 000
Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-42 326	-38 000
Värme	-310 000	-276 538	-293 000
Vatten	-24 000	-30 751	-23 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-29 403	-33 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-441 000	-379 018	-390 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-43 791	-46 000
Kabel-TV	-4 000	-3 913	-5 000
Bredband	-35 000	-35 433	-38 000
	-84 000	-83 137	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 316	-81 302	-73 000
	-81 316	-81 302	-73 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-752	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-42 600	0
Föreningskostnader	-8 000	-11 366	-21 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 050	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 448	-4 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-62 976	-62 000
Administration	-14 000	-7 822	-13 000
Konsultarvode	0	-447 429	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-2 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 906	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-5 000
	-110 000	-587 648	-129 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-73 000	-72 896	-73 000
Förbättringar	-147 000	-146 590	-147 000
	-220 000	-219 486	-220 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 151 316	-2 592 132	-3 347 000
RÖRELSERESULTAT	-7 670 316	-1 009 381	-1 923 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-215 000	-158 573	-135 000
Övriga räntekostnader	0	-392	0
	-215 000	-158 958	-135 000
RESULTAT	-7 885 316	-1 168 339	-2 058 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE