

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Malla

Org nr 769613-2831

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malla, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juli 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torgkassen 8 i Sollentuna kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 78 bostadsrätter samt fyra lokaler. Den totala boarean (BOA) är 6 079 kvm och lokalarean (LOA) 189 kvm. Föreningen har också 45 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

- 6 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning gällande brandgata tillsammans med grannfastigheten.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 145 399 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 000 000 kr och markvärdet 42 399 000 kr. Värdeår är 2014.

R  
de  
lut  
san

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk service med El & Fastighetservice i Järfälla AB (EFS AB).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 oktober 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 690 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr/kvm BOA och LOA per år exklusive yta för garage. Styrelsens förslag är att avsätta ytterligare 52 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 september 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Luttemo Sten-Åke Svensson Thomas Lindfors Åsa Wallstedt Ann-Sophie Eriksson
Suppleanter	Maria Forsgren Anna-Maria Ekblad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (tolv) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Lars Gurfeldt	Sammanställande
Jon Tronde	
Torbjörn Österling	

12 de =  
huf sm ok

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Ekonomi**

*Lån* på 3 600 tkr och 13 400 tkr, har omförhandlats och placerats om till bundna lån med löptider på 2 respektive 4 år.

**Avtal**

*Ekonomisk förvaltning*, Avtalet med Fastum AB har omförhandlats och förlängts på 3 år.

*Hyresavtalet* med hyresgästen Svenska Fot- och Hudkliniken AB, har omförhandlats och förlängts på 5 år.

**Underhåll**

*Nya dimrar*, i badrum, med anpassning till LED och utbyte av ljuskällor i tak i alla badrum, har utförts av elföretaget Emil Lundgren AB. Föreningen har tagit kostnaden.

*Filterbyte*, utfört av AB Folkfilter för samtliga lägenheter. Även här beslöt styrelsen, att föreningen tar kostnaden.

*Garageporten*, Assa-Abloy har utfört arbeten för att sänka störande buller till närliggande lägenheter.

*Gå-rutor*, finns nu i gräsmattan mot brandgata vid porten till Bergsbovägen 14.

*Kullerstenarna*, på innergården har tagits bort och ersatts med cementplattor, då fuktskador uppstått på fasaden.

*OVK-besiktning*. Obligatorisk ventilationskontroll i enlighet med lagkrav har gjorts. Kontrollen gav en anmärkning, som kräver åtgärd. Vår fastighetsskötare EFS har fått uppdraget.

*Stamspolning*. Inom tidsintervall, angivet i underhållsplanen, har stamspolning för lägenheter och lokaler gjorts.

*Snörasskydd*, är monterat på de utskjutande delarna av fasaden mot Sollentunavägen. NCC/BONAVA har tagit kostnaden.

*Skadegörelse*. Glaspartiet i porten till Bergsbovägen 14 krossat. Vårt försäkringsbolag Moderna täckte en del av kostnaden.

**Cykelparkeringar**

En cykelinventering påbörjades före sommaren. Denna har gjorts för att föreningen ska kunna bli av med övergivna cyklar, som upptar onödig plats i överfulla cykelförråd. Inventeringen avslutades den 30 september. Avlägsnade cyklar har låsts in. Föreningen måste iaktta polisens regler för hittegods. Inte avhämtade cyklar, kommer att bortforslas/avyttras under 2021.

**Brandsäkerhet**

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (kap 2, paragraf 2) har styrelsen i Brf Malla, i egenskap av fastighetsägare, ett systematiskt brandskyddsarbete. Kontroller utförs årligen, av två personer i styrelsen. Protokoll har upprättats och arkiverats.

**Möten**

Fastighets- och ekonomiskförvaltare, entreprenörer samt närliggande bostadsrättsföreningar har träffats.

**Corona-pandemi**

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

R AE  
lut



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (115) medlemmar. Under året har fem (24) medlemmar tillträtt samt åtta (20) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (13) antal överlåtelser. Två (två) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning, tkr	5 864	5 939	5 772	5 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	925	745	190	414
Soliditet (%)	79,82	79,11	78,21	77,66
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	2 890	2 709	2 155	2 379
Fastighetslån/kvm	8 562	8 902	9 319	9 675
Årsavgifter/kvm	690	690	690	690
Skuldränta (%)	0,89	1,24	1,56	1,75

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 100 512	107 359 488	868 497	252 160	744 739	208 325 396
Disposition av föregående års resultat			498 478	246 261	-744 739	0
Årets resultat					925 075	925 075
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 100 512</b>	<b>107 359 488</b>	<b>1 366 975</b>	<b>498 421</b>	<b>925 075</b>	<b>209 250 471</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	498 421
årets vinst	925 075
	<b>1 423 496</b>

disponeras så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	188 040
avsättning enligt underhållsplan	310 438
i ny räkning överföres	925 018
	<b>1 423 496</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

R  
lut de 5  
[Signature]

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 864 366	5 939 395
Övriga rörelseintäkter	3	14 741	45 302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 879 107</b>	<b>5 984 697</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 121 721	-2 159 823
Övriga externa kostnader	5	-227 486	-265 459
Personalkostnader	6	-168 152	-165 408
Avskrivningar		-1 965 000	-1 965 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 482 359</b>	<b>-4 555 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 396 748</b>	<b>1 429 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 673	-684 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 673</b>	<b>-684 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>925 075</b>	<b>744 739</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>925 075</b>	<b>744 739</b>

*R de S  
lut H M*



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

260 637 000

262 602 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**260 637 000**

**262 602 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**260 637 000**

**262 602 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

1 423 437

710 372

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

85 918

35 719

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 509 355**

**746 091**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 509 355**

**746 091**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**262 146 355**

**263 348 091**

D  
AC  
S  
lut  
J  
J

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

206 460 000

206 460 000

Fond för yttre underhåll

1 366 975

868 497

**Summa bundet eget kapital**

**207 826 975**

**207 328 497**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

498 421

252 160

Årets resultat

925 075

744 739

**Summa fritt eget kapital**

**1 423 496**

**996 899**

**Summa eget kapital**

**209 250 471**

**208 325 396**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

17 000 000

54 115 000

**Summa långfristiga skulder**

**17 000 000**

**54 115 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

35 050 000

0

Leverantörsskulder

104 675

55 799

Skatteskulder

147 980

137 040

Övriga skulder

3 412

3 766

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

589 817

711 090

**Summa kortfristiga skulder**

**35 895 884**

**907 695**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**262 146 355**

**263 348 091**

hbt  
de  
4  
SM



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		925 075	744 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 965 000	1 965 000
Förändring skatteskuld/fordran		10 940	10 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 901 015</b>	<b>2 720 679</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	7 600
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 122	53 682
Förändring av leverantörsskulder		48 876	-73 868
Förändring av kortfristiga skulder		-35 171 625	-287 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-32 282 856</b>	<b>2 420 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		32 985 000	-2 466 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 985 000</b>	<b>-2 466 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>702 144</b>	<b>-46 088</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		646 732	692 819
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 348 876</b>	<b>646 731</b>

R  
SE  
lut  
H  
Q

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 194 708	4 194 708
Hyror lokaler	643 508	625 338
Fastighetsskatt	35 151	35 149
P-plats och garage	545 100	544 050
Vatten	147 924	166 715
Elavgifter	315 214	382 768
Hysesbortfall, garage	-17 240	-9 333
	<b>5 864 365</b>	<b>5 939 395</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsuthyrning	12 166	11 896
Erhållna statliga bidrag	0	28 510
Övriga intäkter	2 575	4 896
	<b>14 741</b>	<b>45 302</b>

R  
AC  
S  
lut  
H  
M



#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 396	130 470
Trädgårdsskötsel	42 103	33 405
Städkostnader	119 435	148 182
Klottersanering	0	2 331
Övriga driftskostnader	2 361	3 473
Snöröjning/sandning	0	51 169
Serviceavtal	12 549	5 232
Hisskostnader	68 171	48 290
Reparationer	83 070	16 118
Underhåll	315 379	193 877
El	389 081	579 278
Värme	302 538	321 773
Vatten och avlopp	213 381	209 233
Renhållning	145 111	151 370
Försäkringskostnader	42 572	37 204
Trivselåtgärder	0	1 640
Bredband	244 601	216 698
Förbrukningsinventarier	1 924	0
Förbrukningsmaterial	8 049	10 080
	<b>2 121 721</b>	<b>2 159 823</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	73 990	73 990
Datorkommunikation	14 763	7 381
Avgifter Bolagsverket	700	2 000
Hemsida	4 348	4 373
Porto	2 438	4 862
Föreningsgemensamma kostnader	2 830	7 763
Revisionsarvode	25 406	21 251
Ekonomisk förvaltning	78 384	86 288
Underhållsplan	3 335	35 868
Mätdata	18 792	18 715
Övriga poster	2 500	2 968
	<b>227 486</b>	<b>265 459</b>

R  
lit  
SE  
S  
H

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	141 750	139 500
Sociala avgifter	26 402	25 908
	<b>168 152</b>	<b>165 408</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	196 510 000	196 510 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 510 000</b>	<b>196 510 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 808 000	-8 843 000
Årets avskrivningar	-1 965 000	-1 965 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 773 000</b>	<b>-10 808 000</b>
Redovisat värde mark	76 900 000	76 900 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>76 900 000</b>	<b>76 900 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 637 000</b>	<b>262 602 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärden mark	42 399 000	42 399 000
	<b>145 399 000</b>	<b>145 399 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	74 562	63 640
Avräkningskonto förvaltare	1 348 875	646 732
	<b>1 423 437</b>	<b>710 372</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	19 849	23 452
Försäkringspremie	15 153	12 267
Bredband	50 171	0
Övriga poster	745	0
	<b>85 918</b>	<b>35 719</b>

12 de 5  
lut Qm



**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,85	2020-06-28	0	13 400 000
SEB	0,72	2024-06-28	13 400 000	0
SEB	1,07	2021-06-28	19 500 000	19 500 000
SEB	1,03	2020-03-18	0	4 800 000
SEB	0,66	2022-06-28	3 600 000	0
SEB	0,66	2020-03-18	0	16 415 000
SEB	0,54	2021-06-28	15 550 000	0
			<b>52 050 000</b>	<b>54 115 000</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld -35 050 000 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;  
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 35 050 000 kr

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2 134	3 274
Revision	16 788	13 250
Värme	61 677	42 976
El	49 562	60 515
Renhållning	10 902	11 760
Vatten och avlopp	20 152	17 984
Hyror och avgifter	428 602	561 331
	<b>589 817</b>	<b>711 090</b>

DR  
AE  
S  
lut  
H  
SM

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000
	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>

Sollentuna 2021-03-10



Lars Luttemo



Ann-Sophie Eriksson



Sten-Åke Svensson



Thomas Lindfors



Åsa Wallstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3-2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor