

Signera årsredovisning - Botema

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 36-2020042041686888-annualreport.pdf

Storlek: 259490 byte

Hashvärde SHA256:

caf5647fd3bf7cf4f392e47e209cb3a4a2beece6e57d0e476ef13c20fed25f0e

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 6:

Björkegren Anna

Signed with BankID 2020-04-20 08:46 BankID Ref: a678b77b-0139-4e96-942f-c1f1025a543f

ERIK BOSTRÖM WALLIN

Signed with BankID 2020-04-20 08:47 BankID Ref: ffc0b7fb-b7ca-43df-8f78-2d8b19f9866d

ERIK RIDDERSTRÖM

Signed with BankID 2020-04-20 17:10 BankID Ref: 149b5399-b90d-4b6d-90cf-faa078c8c74a

JOHAN FOLKE ROBERT ERIKSSON

Signed with BankID 2020-04-20 18:05 BankID Ref: d29f972b-287d-4c99-988d-1e7bbbbaba60

Siri Isabella Steijer 19880623-0044

Signed with BankID 2020-04-24 14:29 BankID Ref: cf699558-866d-4bc9-9f6e-105fae3c0e57

Stefan Gustav Dubois

Signed with BankID 2020-04-28 14:52 BankID Ref: 3df3d730-1d9f-4af9-b1e4-9472d3a5eb9f

Årsredovisning
för
BRF Martallen 22

769606-8480

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Martallen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-09 hos Bolagsverket. Stadagarna justerades 2014.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 22	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan 1944. Nytt avtal f.o.m.2014-01-01 t.o.m. 2023-12-31. Avgälden uppgår till 66 600 kr/år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1167 kvadratmeter, varav 1032 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 135 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter som bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	24	0	0	0

Lokalerna är för närvarande uthyrda till Sjöräddningskompaniet AB, Ulf Ivarsson och Anna Björkegren och Eric Boström Wallin.

Föreningen har 5 parkeringsplatser

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Yttre underhåll, Fojo Fastighetsförvaltning AB
- Trädgård, Fojo Fastighetsförvaltning AB
- Lokalvård, Fojo Fastighetsförvaltning AB

Föreningen har ett avtal med Bahnhof gällande fiberbredband som inkluderar samtliga lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under 2018 har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Björkegren	Ordförande
Erik Ridderström	Ledamot
Robert Eriksson	Ledamot
Siri Steijer	Ledamot
Eric Boström Wallin	Ledamot
Per Stagnell	Suppleant
Robin Skog	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Dubois

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-10

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	2002
Omputsning av fasad	2005
Renovering av fönster	2005
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002
Installation av nya säkerhetsnycklar/lås	2010 + 2014
Renovering av södra hyreslokalen ink. brunn	2012
Indrag av fiberkabel till fastigheten (gratis)	2012
Takrenovering	2013
Renovering av fönster	2015
Tätat sprickor i fasaden	2017
Ny antennförstärkare för TV	2018
Indragning av fiber till lägenheterna	2019

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade.

Lån

Då den sista hyreslägenheten såldes under året har föreningen löst alla lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	930	962	964	941
Resultat efter finansiella poster	-382	-73	-132	-116
Årsavgifter per kvm bostadsyta(kr)	808	805	806	769
Lån per kvm bostadsyta	0	5	5	5
Soliditet (%)	98	68	68	68

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	10 420 457		456 793	10 877 250
Upplåtelseavgifter	3 834 139		2 158 207	5 992 346
Dispositionsfond	12 993			12 993
Fond för UH	636 529		52 209	688 738
Balanserat resultat	-3 460 050	-73 394	-52 209	-3 585 653
Årets resultat	-73 394	73 394	-382 330	-382 330
Totalt	11 370 674	0	2 232 670	13 603 344

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 585 653
årets förlust	-382 330
	-3 967 983

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgarna

i ny räkning överföres

-67 431
-3 900 552
-3 967 983

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	930 233	962 311
Övriga rörelseintäkter	2	4 347	3 161
Summa rörelseintäkter		934 580	965 472
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-557 390	-328 088
Driftskostnader	4	-253 950	-184 797
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-128 569	-101 121
Personalkostnader	6	-46 500	-43 819
Avskrivningar	7	-276 766	-276 766
Summa rörelsekostnader		-1 263 175	-934 591
Rörelseresultat		-328 595	30 881
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 735	-104 275
Summa finansiella poster		-53 735	-104 275
Resultat efter finansiella poster		-382 330	-73 394
Årets resultat		-382 330	-73 394

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 303 029	12 579 795
Summa materiella anläggningstillgångar		12 303 029	12 579 795
Summa anläggningstillgångar		12 303 029	12 579 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 186	30 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 050	21 050
Summa kortfristiga fordringar		51 236	51 326
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 508 208	4 058 433
Summa kassa och bank		1 508 208	4 058 433
Summa omsättningstillgångar		1 559 444	4 109 759
SUMMA TILLGÅNGAR		13 862 473	16 689 554

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 869 596	14 254 596
Reservfond		12 993	12 993
Fond för yttre underhåll		688 738	636 529
Summa bundet eget kapital		17 571 327	14 904 118
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 585 653	-3 460 050
Årets resultat		-382 330	-73 394
Summa ansamlad förlust		-3 967 983	-3 533 444
Summa eget kapital		13 603 344	11 370 674
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 021 000
Summa långfristiga skulder		0	5 021 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 272	89 474
Skatteskulder		2 660	0
Övriga skulder		4 678	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 519	203 817
Summa kortfristiga skulder		259 129	297 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 862 473	16 689 554

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fasad	4,00
Stambyte	2,50

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	798 735	795 922
Hyror bostäder	3 829	45 795
Hyror lokaler	115 209	107 994
Hyror p-platser	12 460	12 600
	930 233	962 311

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 347	3 161
	4 347	3 161

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-269 166	-40 984
Markytor, trädgård	-2 638	-2 869
El	-20 422	-20 106
Värme	-222 914	-221 670
Vatten och avlopp	-29 616	-29 166
Sophämtning/renhållning	-12 634	-13 294
	-557 390	-328 089

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-23 851	-17 342
Övriga fastighetskostnader	-18 007	-8 105
Fastighetsförsäkring	-19 512	-17 316
Tomträttsavgäld	-84 500	-76 200
F-skötsel	-34 932	-28 766
Fastighetsskatt	-40 868	-37 068
Bredband	-32 280	0
	-253 950	-184 797

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-17 500	-17 946
Rådgivning	-37 125	-8 750
Fastighetsförvaltning	-66 146	-66 201
Bankkostnader	-2 725	-3 231
Föreningsavgift	-5 073	-4 994
	-128 569	-101 122

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode ink. soc.avgifter	-46 500	-43 819
	-46 500	-43 819

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-105 850	-105 850
Ombyggnad	-170 916	-170 916
	-276 766	-276 766

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	10 585 050	10 585 050
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 585 050	10 585 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 270 735	-1 164 885
Årets avskrivningar enligt plan	-105 850	-105 850
Utgående avskrivning enligt plan	-1 376 585	-1 270 735
Planenligt restvärde vid årets slut	9 208 465	9 314 315
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 723 000	9 698 000
Mark	11 754 000	7 705 000
	22 477 000	17 403 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 800 000	16 800 000
Lokaler	677 000	603 000
	22 477 000	17 403 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 011 821	6 011 821
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 011 821	6 011 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 746 341	-2 575 425
Årets avskrivningar enligt plan	-170 916	-170 916
Utgående avskrivning enligt plan	-2 917 257	-2 746 341

Planenligt restvärde vid årets slut **3 094 564** **3 265 480**

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	9 208 465	9 314 315
Ombyggnad	3 094 564	3 265 480
	12 303 029	12 579 795

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0	2 500 000
Swedbank	0	2 521 000
	0	5 021 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	5 096 000	5 096 000
	5 096 000	5 096 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Anna Björkegren
Ordförande

Erik Ridderström

Robert Eriksson

Siri Steijer

Eric Boström Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Revisor