

Årsredovisning
för
Brf Martallen 20

769603-4631

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Martallen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen köpte 20 april år 2000 huset beläget på fastigheten Martallen 20 i Hägersten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie stämman 2020-05-10 bestått av:

Ordinarie

Sara Karlsdotter, (styrelseledamot sedan föreningsstämman 2018. Sekreterare till dess att hon övertog rollen som ordförande efter Love Brynge i augusti 2020)

Joakim Huss, (styrelseledamot och kassör sedan 2018)

Anna G Sandberg, (styrelseledamot och sekreterare sedan september 2020)

Charlotta Boding (styrelseledamot sedan december 2020)

Joakim Gardell, (styrelseledamot sedan december 2020)

Love Brynge, (ordförande sedan 2018), avgick i augusti 2020.

Julia Bäcklin, (styrelseledamot sedan 2019 års föreningsstämma), avgick i december 2020.

Robert Bäcklin, (styrelseledamot sedan 2019 års föreningsstämma), avgick i december 2020.

Suppleanter

Suppleant har sedan den ordinarie stämman 2020-05-10 varit Jörgen Karlsson.

Revisorer

Solveig Johansson, Internrevisor

Kjell Johansson, Revisorssuppleant (Internrevisor 2018)

Valberedning

Cecilia Klockare

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-12-07, reviderades 2015-10-16, 2017-07-06 samt igen den 2018-10-24.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens byggnad på fastigheten Martallen 20 ritades av Arkitekt Gustav Lettström och bebyggdes år 1944. Byggnaden är belägen på Vattenledningsvägen 73 i Stockholms kommun (Midsommarkransen). Byggnaden innehåller 12 st lägenheter varav 11 st är bostadsrätter, 1 st är hyreslägenhet samt 1 st källarlokal som uthyrs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st Etagelägenhet 5 rum och kök (ombyggd från tidigare 3 rum och kök)

Investeringar/reoveringsarbeten

Stambyte utfördes våren 2001. Samtliga spill- och tappvattenledningar från källarbjälklag till kök och badrum byttes. Samtliga badrum totalrenoverades med nya tät- och ytskikt.

Samtliga radiatorventiler byttes och injusterades hösten 2002.

Installation av ny fjärrvärmeanläggning utfördes våren 2003.

Byte källardörr utfördes våren 2003.

Installation av ny torkanläggning i torkrum utfördes hösten 2004.

Hissen renoverades 2006.

Renovering samtliga fönster utfördes 2007.

Omtäckning hela taket med ny underlagspapp och takpannor 2013.

Allmänbelysning i källaren byttes till energisnåla närvarostyrda armaturer 2014.

Föreningens lokal renoverades i samband med ny hyresgäst 2014.

Arbeten med staket och grindar utfördes på föreningens gård 2014.

Installation av datafiber utfördes 2015.

Installation av torktumlare utfördes 2016.

Dörrar till lägenheter byttes till säkerhetsdörrar 2018.

Samtliga fönster och balkongdörrar i huset helrenoverades och ommålades 2018.

Husets elcentral i källaren moderniserades, till bland annat uppdaterade proppskåp, samt att elledningar till tvättstuga byttes 2019.

Dränering av fastigheten mot gården, då utgrävning gjordes, ny isolering lades, samt att dräneringsrör byttes 2019.

Spolning av husets värmesystem utfördes 2019.

Renovering av tvättstugans samtliga ytskikt genomfördes, samt inköp av ny torktumlare och torkrumsapparat 2019.

Ommålning av trapphus 2020, då även igensatta sopnedkast togs bort. I detta arbete byttes även belysningsknappar, samt att hissen och hisschaktet målades om.

Ommålning av väggar, tak och dörrar i källaren 2020.

Helt ny trädgård anlades 2020, med bl.a. ny gräsmatta, nya buskar, pallkragar, trädgårdsgång, grusläggning, uppförande av staket, belysning, cykelställ, samt framdragningsledning av el- och vattenuttag till gården.

Ny säkerhetsdörr monterades för hyreslokalen i källaren 2020.

Framdragningsledning av el till tvättstugehall och det tidigare "mangelrummet" 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en lång process, med många försök till samarbete, samt långvarig kontakt med socialtjänsten, så till slut styrelsen gemensamt upp nuvarande hyresgäst i lägenhet 1001 då vare sig vi eller externa aktörer tillåts tillträde till lägenheten för underhåll, samt att styrelsen anser att lägenheten vansköts. Då hyresgästen inte flyttade på uppmaningen ledde detta till rättslig process för att avhysa hyresgästen. Rättegång hann ej inledas under räkenskapsåret 2020.

Ommålning av hela trapphuset genomfördes under vårvintern, varpå även de sedan länge igensatta sopnedkasten togs bort, samt att belysningsknappar byttes. Även hissen och hisschaktet målades då om.

I samband med målning av trapphuset målades även väggar, tak och dörrar i delar av källaren om.

Vi bytte under våren bredbandsleverantör från Stockholms Stadsnät till Com Hem, då många i huset under en lång tid haft problem med sin internetanslutning och Stockholms Stadsnät inte riktigt åtgärdade situationen.

En helt ny trädgård anlades under våren, med bl.a. ny gräsmatta, nya buskar, pallkragar, trädgårdsgång, grusläggning, uppförande av staket, belysning, cykelställ, samt framdragning av el- och vattenuttag till gården..

Ny säkerhetsdörr monterades för hyreslokalen i källaren 2020.

Framdragning av el till tvättstugehall och det tidigare "mangelrummet" genomfördes..

Styrelsemedlemmar avgick under pågående verksamhetsår, men vi kunde ersätta dessa på ett smidigt sätt under pågående verksamhetsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 17 och 18 vid årets slut.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	636	626	607	590
Resultat efter finansiella poster	-673	-944	-44	-87
Soliditet (%)	52	60	63	69

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 225 643	459 212	-1 147 621	-944 266	4 592 968
Disposition av föregående års resultat:			-944 266	944 266	0
Avsättning till underhållsfond		45 426	-45 426		0
Återföring underhållsfond		-459 212	459 212		0
Årets resultat				-672 582	-672 582
Belopp vid årets utgång	6 225 643	45 426	-1 678 101	-672 582	3 920 386

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 678 101
årets förlust	-672 582
	-2 350 683

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	45 426
upplöses från yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-2 396 109
	-2 350 683

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	636 070	625 745
Övriga rörelseintäkter	3	23 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		659 070	625 745
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-1 026 765	-1 251 735
Personalkostnader		0	-1 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 133	-263 022
Summa rörelsekostnader		-1 298 898	-1 516 373
Rörelseresultat		-639 828	-890 628
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 754	-53 638
Summa finansiella poster		-32 754	-53 638
Resultat efter finansiella poster		-672 582	-944 266
Resultat före skatt		-672 582	-944 266
Årets resultat		-672 582	-944 266

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 037 677

7 271 428

Inventarier, verktyg och installationer

8

144 688

129 546

Summa materiella anläggningstillgångar

7 182 365

7 400 974

Summa anläggningstillgångar

7 182 365

7 400 974

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 045

3 533

Övriga fordringar

18 136

47

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 408

22 573

Summa kortfristiga fordringar

56 589

26 153

Kassa och bank

Kassa och bank

253 408

269 565

Summa kassa och bank

253 408

269 565

Summa omsättningstillgångar

309 997

295 718

SUMMA TILLGÅNGAR

7 492 362

7 696 692

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 225 643	6 225 643
Fond för yttre underhåll		45 426	459 212
Summa bundet eget kapital		6 271 069	6 684 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 678 101	-1 147 621
Årets resultat		-672 582	-944 266
Summa fritt eget kapital		-2 350 683	-2 091 887
Summa eget kapital		3 920 386	4 592 968
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 446 000	2 946 000
Summa långfristiga skulder		3 446 000	2 946 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	5 295
Skatteskulder		36 512	35 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	89 464	117 301
Summa kortfristiga skulder		125 976	157 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 492 362	7 696 692

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Medlemsavgifter	493 142	487 101
Hysesintäkt lägenhet	109 116	106 980
Hysesintäkt lokal	33 812	31 664
	636 070	625 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter, balkonger och comhem-uttag	23 000	0
	23 000	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Tomträttsavgäld/arrende	52 300	52 300
Elavgifter för belysning	11 689	10 526
Uppvärmning	135 491	145 628
Vatten och avlopp	22 016	20 973
Städning och renhållning	16 694	15 444
Fastighetsskatt	18 568	17 944
Försäkring fastighet	17 044	15 404
Kabel-tv	0	16 082
Bredband/fiber	35 573	16 695
Förbrukningsinventarier	19 874	19 788
	329 249	330 784

Not 5 Underhållskostnader

	2020	2019
Renovering fönster och balkongdörrar	0	343 194
Dränering	0	123 512
Reparation och renovering tvättstuga	200 370	288 917
OVK	0	6 000
Hissreparationer och kontroller	6 531	14 781
Uppdatering elcentral, byte av sladdar i källare och el till tvättstuga	0	25 837
Radiatorspolning	0	10 075
Trädgård och gård	369 460	0
Elstigar	5 550	0
Källardörr	14 250	0
Övriga underhållskostnader	13 254	11 413
	609 415	823 729

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Redovisningstjänster	25 000	27 800
Övriga förvaltningskostnader	34 938	24 777
Föreningsavgift, ej avdragsgill	864	857
Personalrepresentation, ej avdragsgill	0	1 616
Konsultarvoden	0	43 788
Advokat	27 300	0
	88 102	98 838

Not 7 Byggnader och mark

Omklassificeringar avser mark som tidigare särredovisats.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 067 168	9 067 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 067 168	9 067 168
Ingående avskrivningar	-1 795 740	-1 561 989
Årets avskrivningar	-233 751	-233 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 029 491	-1 795 740
Utgående redovisat värde	7 037 677	7 271 428

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 513	278 138
Inköp	53 525	39 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 038	317 513
Ingående avskrivningar	-187 968	-158 697
Årets avskrivningar	-38 382	-29 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 350	-187 968
Utgående redovisat värde	144 688	129 545

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I samband med att ett lån löper ut äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 39788862950	1,050	2023-04-19	1 968 000	1 968 000
Nordea 39788917127	0,900	2023-05-17	978 000	978 000
Nordea 39788967124	0,690	2024-02-21	500 000	0
			3 446 000	2 946 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Räntekostnad 2020 32 268 kr (föregående år 53 503 kr).

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 446 000	3 004 000
	3 446 000	3 004 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

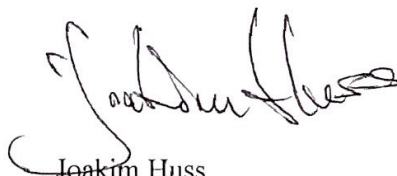
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-872	-661
El	36 297	0
Uppvärmning	16 741	19 158
Vatten och avlopp	5 629	5 295
Bokslut/årsredovisning	7 000	7 000
	64 795	30 792

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

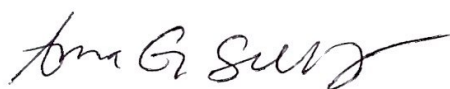
Hägersten den 25 februari 2021



Sara Karlsdotter Huss
Ordförande



Joakim Huss



Anna G Sandberg

Joakim Gardell



Charlotta Boding



Min revisionsberättelse har lämnats



Solveig Johansson