

Årsredovisning 2020

BRF Mallen 9



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet: Mallen 9 bestående av adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964-1971 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Henrik Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheterna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. I en bostadsrätt bor du till självkostnadspris. Årsavgiften täcker våra lån, driftskostnader, underhåll m.m. I en bostadsrätt äger du inte din lägenhet, utan den ägs av bostadsrättsföreningen som du i din tur, tillsammans med dina grannar äger. Det är tryggt att bo i en bostadsrätt för du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter.

Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter varav 89 är upplåtna med Bostadsrätt och 6 st är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också 12 st lokaler alla med hyresrätt. Samt ett garage med 80 st bilplatser varav 5 st med möjlighet till Elbilsladdning och 8 st MC platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 RoK
53 st	2 RoK
13 st	3 RoK
22 st	4 RoK
1 st	5 RoK

Bostadsyta: 7 324 kvm

Övrig yta (lokal, garage m.m.): 4 099 kvm

Total Yta: 11 423 kvm

Tomtarea: 2 547 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

Medlemsinformation

Antal medlemmar: Föreningen har vid årets slut 129 medlemmar

Lägenhetsöverlåtelse: Under året har 10 överlåtelse ägt rum

Andrahandsupplåtelse: Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter: Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183kr)

Pansättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kr)

Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i juni 2020 haft följande sammansättning:

Carolina Silverudd Lundbom	Ordförande (1 år)
Anna Haupt	Vice ordförande (1 år)
Hans Öberg	Kassör (1 år)
Mai Wall	Ledamot (2år)
Tommy Wahlström	Sekreterare (1 år)
Johan Johansson	Ledamot (1 år)
Anders Bäcklander	Ledamot (1 år)
Jennifer Lemne	Suppleant (1 år)
Jannica Kjellander	Suppleant (1 år)
Peter Krusin	Suppleant (1 år)

Revisorer

Extern Revisor	Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Intern Revisor	Ordinarie Hans Fredricsson Suppleant Karl-Axel Kindlund

Valberedning

Alan Peh	Sammanställande
Alan Chin	
Claes Göran Ågren	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020 utomhus på föreningens innergård. Det var något senare än vanligt pga pandemin.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 st protokollförda sammanträden under 2020 efter stämman inkl konstituerande styrelsemöte och utöver detta även tät kontakt på telefon och e-post.

Avtal

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB

Fastighetsförvaltning

(Teknisk, fastighetsskötsel, projekt) sköts sedan 2014 av Storholmen Förvaltning AB

Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande alla hissar i fastigheten.

Ventilation

Indoor Energy Services har kontrakt på årligt och löpande underhåll av ventilationen (serviceavtal).

Garage

Föreningen har avtal med ADP Alldoor AB rörande våra garageportar samt Låssnabben angående handsändare för in och utfart ur garaget.

Städning

Ren Standard

Gårdsskötsel

Vi har avtal för skötsel innergårdar och förgård med Ljuva Trädgård.

Klottersanering

Sedan många år har föreningen avtal med Klotterkonsulten för borttagande av Klotter.

Tak

JP Schweits AB för snöröjning av taken.

Dimson har avtal för värme på våra tak (takrännor, stuprör).

Nynäs Tak för årlig översyn och rensning av takrännor och stuprör.

Brandskydd

Avtal med Cupola AB rörande SBA Systematiskt Brandskyddsarbete.

Snöröjning

För skottning och sandning på Tjustgatan har vi avtal med Snöjouren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

El och Fjärrvärme

El Bra Miljöval med Nordic Green Energi.

Fjärrvärme- Fortum Trygg avtal med Fortum.

Vatten och värmeledningar

Chemi Clean sköter om våra vatten och värmeledningar.

Avloppsstammar

Avloppsteknik för skötsel och rensning av våra stammar

Säkerhetsdörrar

Jimmy Jonssons Ståldörrar sköter leverans av säkerhetsdörrar.

Vitvaror

Entema har ett serviceavtal för tvättstugorna.

Underhållsplan

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

2020 har präglats till stor del av den pågående pandemin. För ett par av föreningens lokalhyresgäster har det varit tufft och styrelsen har gått in och sökt och även blivit beviljade det statliga hyresstödet för 2 av föreningens mest drabbade hyresgäster. Regeringen har aviserat nytt stöd för första kvartalet 2021 som föreningen avser att gå in och ansöka om. Därutöver har styrelsen en tät dialog med drabbade hyresgäster.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	8 415 280	7 684 982
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 517 938	8 704 593
Finansiella intäkter	244	200
Ökning av kortfristiga skulder	180 733	0
Mottagna depositioner	1 300	1 400
Upplåtelse bostadsrätt	4 320 000	0
	13 020 215	8 706 193
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 623 930	6 963 133
Finansiella kostnader	555 226	588 378
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	264 289	0
Ökning av kortfristiga fordringar	165 740	86 426
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	7 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	337 958
	14 609 185	7 975 895
Likvida medel vid årets slut	6 826 310	8 415 280
Årets förändring av likvida medel	-1 588 970	730 298

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	8 050	8 280	8 071	7 936	8 159
Driftnetto	2 727	2 371	2 795	3 315	4 044
Resultat efter finansiella poster	-1 501	-2 138	-1 270	-474	-3 546
Balansomslutning	161 388	165 386	167 861	169 756	172 783
Fond för yttre underhåll	8 678	6 991	5 440	4 187	4 052
Soliditet (%)	75	72	72	72	66
Kassalikviditet (%)	340	444	343	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	452	450	422	434	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 281	1 144	1 134	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 506	6 519	6 140	6 140	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 327	3 939	3 840	3 840	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	21	22	22	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	105	111	111	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	24	16	15	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	49	52	49	0	0
Skuldränta (%)	1,5	1,3	1,2	0,0	0,0

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2019 är 6 902 kvm bostadsrättsyta, 422 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 207 111	36 168 718	6 990 870	-16 893 991	-2 138 234	118 334 474
Avsättning yttre underhållsfond			1 687 500	-1 687 500		0
Upplåtelse bostadsrätt	666 235	3 653 765				4 320 000
Disposition av föregående års resultat:				-2 138 234	2 138 234	0
Årets resultat					-1 500 947	-1 500 947
Belopp vid årets utgång	94 873 346	39 822 483	8 678 370	-20 719 725	-1 500 947	121 153 527

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-20 719 725
Årets resultat	-1 500 947
	-22 220 672

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 687 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-833 392
I ny räkning överföres	-23 074 780
	-22 220 672

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 049 664	8 280 027
Övriga intäkter		387 025	416 765
Erhållna ersättningar		81 249	7 800
Summa föreningens intäkter		8 517 938	8 704 593
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 702 617	-3 744 310
Förvaltningskostnader	4	-1 194 918	-1 783 026
Fastighetsskatt och -avgift		-507 755	-502 815
Arvoden och löner	5	-289 351	-273 361
Föreningens övriga kostnader		-95 897	-29 606
Summa föreningens kostnader		-5 790 538	-6 333 118
Driftnetto		2 727 400	2 371 475
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-833 392	-630 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 839 974	-3 291 516
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-945 966	-1 550 056
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		244	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 226	-588 378
Summa finansiella poster		-554 982	-588 178
Resultat efter finansiella poster		-1 500 947	-2 138 234
Resultat före skatt		-1 500 947	-2 138 234
Årets resultat		-1 500 947	-2 138 234

BRF Mallen 9
Org.nr 769608-4149

7 (13)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	154 108 733	156 684 418
Summa materiella anläggningstillgångar		154 108 733	156 684 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193 033	80 864
Övriga fordringar		142 737	87 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 767	118 249
Summa kortfristiga fordringar		452 537	286 796
<i>Kassa och bank</i>		6 826 309	8 415 280
Summa omsättningstillgångar		7 278 846	8 702 075
SUMMA TILLGÅNGAR		161 387 579	165 386 493

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 695 829	130 375 829
Fond för yttre underhåll		8 678 370	6 990 870
Summa bundet eget kapital		143 374 199	137 366 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 719 725	-16 893 991
Årets resultat		-1 500 947	-2 138 234
Summa fritt eget kapital		-22 220 672	-19 032 225
Summa eget kapital		121 153 527	118 334 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	23 000 000	38 000 000
Övriga skulder		93 425	92 125
Summa långfristiga skulder		23 093 425	38 092 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		462 797	347 308
Aktuella skatteskulder		46 844	-8 597
Övriga skulder		176 772	167 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 454 214	1 453 257
Summa kortfristiga skulder		17 140 627	8 959 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 387 579	165 386 493

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	2%
Renovering portar & entréer	4%
Ventilationsrenovering	2%
Tvättstugerenovering	5%
Till- och ombyggnad, renoveringar	2%-20%
Hysesgästanpassningar	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	3 119 141	3 106 581
Hyror	4 930 523	5 173 446
	8 049 664	8 280 027

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftkostnader	1 984 537	1 884 978
Skötselkostnader	753 894	866 418
Reparationskostnader	964 186	992 914
	3 702 617	3 744 310

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	90 463	88 865
Ekonomisk förvaltning	705 004	160 038
Teknisk förvaltning	0	73 081
Projektkostnader	216 014	469 092
Övriga förvaltningskostnader	183 436	991 949
	1 194 917	1 783 025

Not 5 Arvoden och löner

	2020	2019
Styrelsearvoden	195 200	188 000
Sociala avgifter på arvoden	66 362	57 690
Revisionsarvode	27 789	27 671
	289 351	273 361

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 835 304	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 004 670	1 456 212
	2 839 974	3 291 516

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 588 877	148 588 877
Renoverings-/underhållsåtgärder/hyresgästanpassning	37 187 423	37 187 423
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder	264 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 040 589	185 776 300
Ingående avskrivningar	-29 091 882	-25 800 366
Årets avskrivningar	-2 839 974	-3 291 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 931 856	-29 091 882
Utgående redovisat värde	154 108 733	156 684 418
Taxeringsvärden byggnader	106 600 000	106 600 000
Taxeringsvärden mark	174 600 000	174 600 000
	281 200 000	281 200 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,50	2022-01-30	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek			0	7 000 000
Stadshypotek	1,05	2021-03-01	15 000 000	15 000 000
			38 000 000	45 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÄRL.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	75 999 200	75 999 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	72 813	78 315
Förutbetalda avgifter och hyror	1 043 559	1 045 741
Övriga interimsskulder	337 842	329 200
	1 454 214	1 453 256

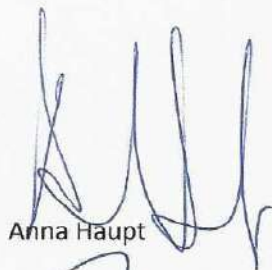
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida ekonomi. Styrelsen för en löpande dialog med föreningens lokalhyresgäster som skulle kunna få problem med att fullfölja sina hyresavtal till följd av coronaviruset. Styrelsen följer utvecklingen nogsamt och söker de stöd som staten utger.

Stockholm 2021-05-05




Caroline Silverudd Lundbom



Anna Haupt

Hans Öberg



Johan Johansson



Tommy Wahlström



Anders Bäcklander



Malin Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



Hans Fredricsson
Revisor