

Årsredovisning

för

Brf Målaren nr 5

716418-1500

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Målaren nr 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Målaren 5 byggdes 1916/17 och har värdeår 1969. Byggnadens totalyta är 3 265 kvm varav 2 645 kvm utgör lägenhetsyta och 620 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 746 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den ekonomiska förvaltningen skall 1 januari 2019 övertas av Stockholms Fastighetsägare Service AB. Den tekniska förvaltningen har under inledningen av året skötts av KG Söderbacks Byggservice AB. Under våren övertogs den tekniska förvaltningen till Stockholm Fastighetsägare Service AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation av ventilation i den mindre lokalen.
Renovering och hyresgästanpassning av den större lokalen i gatuplanet.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stamspolning	2006
Fasadrenovering	2007
Renovering av innergård samt bjälklag	2007
Upprustning soprummet	2007
Totalrenovering av större lokal	2009
Ommålning av tak	2010
Stamspolning	2011
Byte av uppvärmningssystem	2012
Installation av kylbafflar i större lokal	2012
Byte av inpasseringssystem	2012
Reparation av tak och vattenskada	2013
Installation av elvärme i stuprör mm	2013
Fönsterrenovering	2014
Byte cirkulationspump samt installation av joniseringsutrustning på VA och värme	2015
Stamspolning	2015
Revision av underhållsplan	2015
Byte av maskiner i tvättstuga	2016
Upprustning av soprum	2017
Trapphus renovering	2017
Garagegolv lagat	2017
Ventilation mindre lokalen	2018
Renovering större lokal	2018

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År 2019</i>	<i>Kostnad</i>
Omläggning av tak		4 mkr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter ingen har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 31 och vid årets slut 31.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Showroom/Kontor	374 m2	2023-12-31
Butik	246 m2	2021-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Frans Wehtje	Ordförande
Judel Zuk	Ledamot
Bijan Fahimi	Ledamot
Annica Boseus	Ledamot
Petter Darin	Ledamot
Hamid Roshdi	Suppleant
Carl Gustaf Gerring	Suppleant

Revisor har varit Ingrid Unt-Björkman, revisorssuppleant har varit Carl Lindstrand.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. Extra stämma hölls den 12 juni och 12 september 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Frans Wehtje, Petter Darin samt Carl Gustaf Gerring.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Inga löner har utbetalats.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 88 400 000 kr varav 49 000 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 74 000 000 kr samt lokaler 14 400 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 619 947	2 355 274	2 339 018	2 304 281	2 319 464
Resultat efter fin. poster	-2 367 411	-1 081 886	-223 822	-344 519	-2 549 342
Soliditet (%)	20	27	32	32	32
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	197	197	197	197	197
Lån/kvm totalyta	7 459	6 028	5 584	5 731	5 734
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	12	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	105	82	79	69	78
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	15	13	7
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	81	81	81	68	15

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 510 000	4 618 934	1 303 074	-6 852 706	-1 081 886	7 497 416
Reservering yttre fond			265 200	-265 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 081 886	1 081 886	0
Årets resultat					-2 367 411	-2 367 411
Belopp vid årets utgång	9 510 000	4 618 934	1 568 274	-8 199 792	-2 367 411	5 130 005

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 934 591
reservering till fond för yttre underhåll	-265 200
årets förlust	-2 367 411
	-10 567 202

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 567 202
	-10 567 202

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 619 947	2 355 273
Summa rörelseintäkter		2 619 947	2 355 273
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 665 921	-2 211 463
Övriga externa kostnader	3	-195 604	-149 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 402	-828 405
Summa rörelsekostnader		-4 689 927	-3 189 585
Rörelseresultat		-2 069 980	-834 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 431	-247 576
Summa finansiella poster		-297 431	-247 574
Resultat efter finansiella poster		-2 367 411	-1 081 886
Resultat före skatt		-2 367 411	-1 081 886
Årets resultat		-2 367 411	-1 081 886

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 903 014	25 720 284
Inventarier, verktyg och installationer	5	77 926	89 058
Summa materiella anläggningstillgångar		24 980 940	25 809 342
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		24 983 740	25 812 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 707	86 406
Summa kortfristiga fordringar		46 707	86 406
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		263 562	2 079 854
Summa kassa och bank		263 562	2 079 854
Summa omsättningstillgångar		310 269	2 166 260
SUMMA TILLGÅNGAR		25 294 009	27 978 402

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 128 934	14 128 934
Fond för yttre underhåll		1 568 274	1 303 074
Summa bundet eget kapital		15 697 208	15 432 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 199 791	-6 852 705
Årets resultat		-2 367 411	-1 081 886
Summa fritt eget kapital		-10 567 202	-7 934 591
Summa eget kapital		5 130 006	7 497 417
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 729 904	19 682 426
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-871 000	-435 624
Summa långfristiga skulder		18 858 904	19 246 802
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		871 000	435 624
Förskott från kunder		705	0
Leverantörsskulder		115 854	145 005
Skatteskulder		1 715	28 597
Övriga skulder		119 594	-3 281
Förutbetalda avgifter och hyror		118 459	578 682
Upplupna kostnader	9	77 772	49 556
Summa kortfristiga skulder		1 305 099	1 234 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 294 009	27 978 402

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Garageförbättringar	10 år
Gård	50 år
Verksamhetslokal	10 år
Värmeanläggning	10-50 år
Takrenovering	25 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omläggning av husets tak påbörjat i februari.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	520 032	520 032
Hysesintäkter lokaler, moms	1 807 588	1 626 805
Hysesintäkter garage	69 850	62 573
Deb. fastighetsskatt, moms	144 000	144 000
Andrahandsuthyrning	0	2 986
Öres- och kronutjämning	2	-1
Återbetaln. all Framtid	78 478	0
Övriga rörelseintäkter	-3	-1 120
	2 619 947	2 355 275

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	83 885	13 083
Fastighetsskötsel extradeb	43 127	62 680
Snöröjning/sandning	9 019	6 002
Städning grundavtal	93 666	69 071
Städning extradebiteringar	3 127	19 460
Rengöring/sanering	0	2 778
Brandskydd	0	523
Övr. besiktn./kontroller	24 675	25 391
Serviceavtal	47 247	42 160
Hiss serviceavtal	8 960	8 909
Hyresrätt	535	0
Hyreslokal	6 965	0
Trapphus	582	877 862
Källarutrymme	45 106	43 853
Soprum	0	38 481
Dörrar och lås	2 162	44 491
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 824
VA	132 340	30 260
Värme	81 488	10 914
Ventilation	271 767	0
El	175 110	17 778
Hissar	10 827	51 180
Portar	3 247	0
Tak	10 830	0
Fasader	21 272	0
Balkonger	0	11 520
Gård	5 120	0
Garage och p-platser	345	161 426
Vattenskada	0	8 333
Övriga rep./underhåll	1 826 425	3 511
Elavgifter	44 679	42 008
Uppvärmning	341 344	268 984
Vatten	52 620	50 161
Sophämtning	26 833	25 632
Grovsopor	45 485	30 198
Fastighetsförsäkring	32 793	32 793
Kabel-tv	41 816	37 507
Bredband	3 122	1 703
Fastighetsskatt	144 000	144 000
Kommunal fastighetsavgift	25 403	24 985
	3 665 922	2 211 461

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2 624	0
Telefon	4 245	3 695
Bredband styrelsen	0	1 419
Administration, kontorsmaterie	7 805	4 188
Styrelseomkostnader	24 899	5 272
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 475	48 609
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 901	3 236
Konsultarvoden	68 521	38 892
Bankkostnader	4 438	26 990
Juridisk konsultation	5 965	10 943
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	315
Medlems- och föreningsavgifter	9 175	4 260
Trivselkostnader	8 296	1 899
Tillsynsavgifter myndigheter	2 260	0
	195 604	149 718

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 683 041	24 683 041
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 683 041	24 683 041
Ingående avskrivningar	-7 302 216	-6 484 951
Årets avskrivningar	-817 270	-817 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 119 486	-7 302 216
Utgående redovisat värde	16 563 555	17 380 825
Taxeringsvärden byggnader	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	88 400 000	88 400 000
Bokfört värde byggnader	16 563 555	17 380 825
Bokfört värde mark	8 339 467	8 339 467
	24 903 022	25 720 292

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 322	111 322
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 322	111 322
Ingående avskrivningar	-22 264	-11 132
Årets avskrivningar	-11 132	-11 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 396	-22 264
Utgående redovisat värde	77 926	89 058

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	33 687	32 793
Förutbetald kabel-tv	11 538	9 426
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	12 369
Förutbetalt serviceavtal bevakning	0	2 706
Förutbetald snöskottning	0	3 006
Förutbetald telefon	1 198	869
Förutbetalt serviceavtal AllKlimat	0	20 978
Förutbetalt medlemskap	0	4 260
Förutbetalt bredband	284	
	46 707	86 407

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,91	2019-05-28	471 000	716 875
SEB	0,71	2018-02-28	0	3 707 500
SEB	1,57	2022-02-28	3 237 500	3 387 500
SEB	0,90	3 mån	3 100 000	3 100 000
SEB	1,33	3 mån	2 995 551	2 995 551
SEB	2,93	2018-02-27	0	775 000
SEB	0,89	2019-10-28	5 501 478	3 000 000
SEB	1,05	2019-12-28	4 424 375	2 000 000
			19 729 904	19 682 426
Kortfristig del av långfristig skuld			871 000	435 624

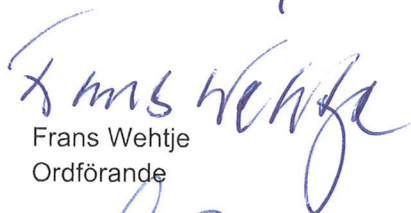
Not 8 Ställda säkerheter

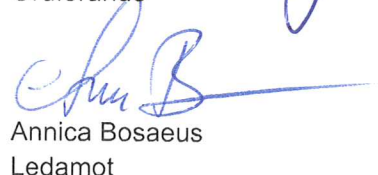
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	20 527 000	19 455 000
	20 527 000	19 455 000

Not 9 Upplupna kostnader


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	17 623	7 431
Upplupen kostnad värme	44 433	33 491
Upplupen kostnad el	2 717	4 543
Upplupen kostnad grovsopor	5 097	4 091
Upplupen kostnad arvode ekonomisk förvaltning	7 901	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel extradebiteringar		0
Upplupen kostnad övriga reparationer och underhåll		0
Upplupen kostnad förbrukningsmaterial		0
Upplupen kostnad kabel-tv reparationer		0
	77 771	49 556

Stockholm den 9/4 2019


Frans Wehtje
Ordförande


Annica Bosaeus
Ledamot

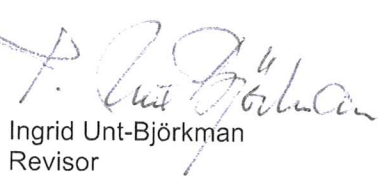

Bijan Fahimi
Ledamot


Judel Zuk
Ledamot


Petter Darin
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019


Ingrid Unt-Björkman
Revisor

Revisionsberättelse 2018

för

Bostadsrättsföreningen Målaren 5

Org.nr 716418-1500

Jag har granskat räkenskaperna, årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

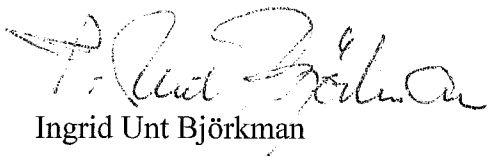
Min granskning har inte föranlett något skäl till anmärkning, varför jag tillstyrker:

att resultat och balansräkning fastställs

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2019



Ingrid Unt Björkman

Revisor Målaren 5