



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Mallen 1-3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingrid Antonsson	Ledamot
Mikael Backlund	Ledamot
Sara Brolund Fernandes De Carvalho	Ledamot
Björn Petterson	Ledamot
Sarah Skoglund Lindeberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern
Ralf Toresson	Suppleant Extern

Valberedning

Madeleine Ceder	Sammanställande
Anastasia de Re	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mallen 1	2001	Stockholm
Mallen 2	2001	Stockholm
Mallen 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus.

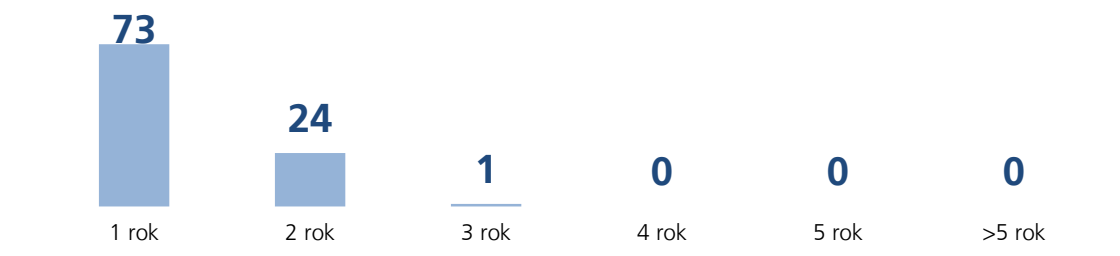
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 564 m², varav 3 447 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	27 m ²	2020-12-31
Butik och skönhetsalong	47 m ²	2020-08-31
Kontor	31 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
P-platser	2 platser hyrs ut för 1 200 kr/månad.
Källarförråd	9 förråd hyrs ut för 300 kr/månad och 1 större för 500 kr/månad.
Garage	Outhyrt, ska bli barnvagnsrum/cykelförråd för medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Bättringsmålning av fönster	2016	
Nya tvättmaskiner	2016	
Stamspolning	2015	
Injustering av värmesystemet	2012	
Isolerrutor i fönstren	2011	
Vattensparande ventiler i badrum och kök	2010	
Målning av trapphus	2008	
Hissrenovering	2008	
Nya torktumlare och torkskåp	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Nya balkonger	2007	
Nya portar och lägenhetsdörrar	2007	
Fönsterrenovering	2007	
Omläggning av tak	2005	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av liggande stammarna	2020	Läs mer om detta under 'Föreningens ekonomi'

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal bredband + tv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen
Fastighetsskötsel och teknisk adm. förvaltning	Driftia
Snöröjning från tak	Plåtslagaren GH Johansson
Grovsopor	Suez
Hissjour/-service	ThyssenKrupp
Förhandling av lånevillkor	Svenska Bolån

Föreningens ekonomi

Våra lån på 19 miljoner löpte ut i september 2019. Inför det tog Svenska Bolån in offerter från banker och vi beslutade vi att binda i 4 år med 0,65% hos Nordea. Detta kommer att ge räntekostnader på 123.500 kr/år, att jämföra med 143.958 kr för året som gått.

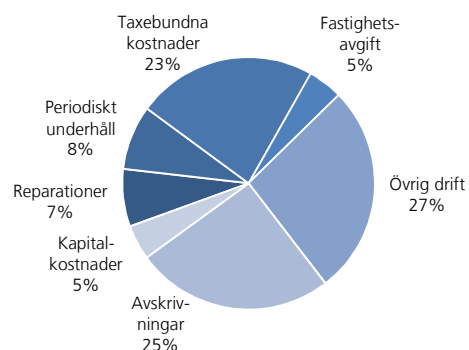
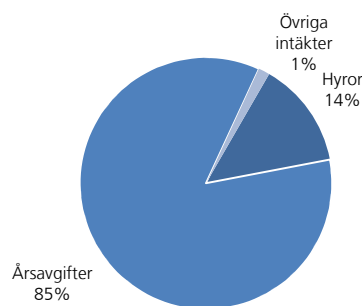
Eventuellt kommer de liggande stammarna att bytas under 2020. Bakgrunden är att stamspolningen som gjordes 2015 visade att våra liggande stammar inte är i så bra skick. De liggande stammarna är den sista biten mellan våra fastigheter i källaren och stadens avlopp. Det är alltså inte inuti lägenheterna. Enligt en offert skulle åtgärden kosta 2,5 miljoner och lär åtminstone delvis behöva finansieras med nytt lån.

Vi har fortfarande två hyresrätter på 37 respektive 43 kvm som förr eller senare kommer att kunna säljas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 647 820	1 624 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 085 008	3 342 344
Finansiella intäkter	3 610	2 938
Ökning av kortfristiga skulder	86 839	63 203
	3 175 457	3 408 485
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 303 155	2 054 049
Finansiella kostnader	146 114	143 958
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	186 375
Ökning av kortfristiga fordringar	222 196	1 089
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	2 671 465	3 385 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 151 811	1 647 820
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	503 992	23 015

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi utfört obligatorisk ventilationskontroll, OVK, som ska göras vart sjätte år. I anslutning till den passade vi på att byta ut ventilerna vid fönster/balkongdörrar mot nya spaltventiler som går att öppna och stänga för att minska drag vintertid och bidra till sänkt värmekostnad.

Vi har också sett över våra förvaltningsavtal och städavtal. Storholmen förvaltning, som förvaltar vår grannförening, har kontaktat oss och vi fick en offert. De visade sig dock vara dyrare än Driftia och SBC och vi tackade nej. Istället utökade vi avtalet med Driftia till rondering varje vecka istället för varannan vecka som tidigare. Vi blev också kontaktade av KEAB-gruppen som erbjöd billigare trapphusstädning. I slutändan beslutade vi att ha kvar Städpoolen, men förhandlade till oss ett billigare avtal.

I övrigt präglades året av förberedelser inför ombyggnaden av våra utemiljöer som genomförs med början i juli, dvs. nästa räkenskapsår. Åtgärderna finansierar vi med sparade medel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	822	862	869
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 974	1 807	1 762	1 486
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 643	5 643	5 938	6 020
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	151	151	157	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	28	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	40	49	90
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-194	351	-352	191
Nettoomsättning (tkr)	3 085	3 197	3 321	3 303

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 447 m² bostäder och 117 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 024 231	0	0	50 024 231
Upplåtelseavgifter	11 768 507	0	0	11 768 507
Fond för yttre underhåll	582 835	415 326	-96 149	263 658
S:a bundet eget kapital	62 375 573	415 326	-96 149	62 056 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 015 132	-415 326	447 386	-8 047 192
Årets resultat	-193 965	-193 965	-351 237	351 237
S:a ansamlad förlust	-8 209 097	-609 291	96 149	-7 695 955
S:a eget kapital	54 166 476	-193 965	0	54 360 441

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-193 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 599 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-415 326
summa balanserat resultat	-8 209 097

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

271 221
-7 937 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 085 008	3 196 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	145 565
Summa rörelseintäkter		3 085 008	3 342 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 970 579	-1 661 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 161	-260 793
Personalkostnader	Not 6	-131 416	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-833 314	-796 039
Summa rörelsekostnader		-3 136 469	-2 850 088
RÖRELSERESULTAT		-51 461	492 256
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 610	2 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 114	-143 958
Summa finansiella poster		-142 504	-141 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 965	351 237
ÅRETS RESULTAT		-193 965	351 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 132 745	71 918 659
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	169 350	216 750
Summa materiella anläggningstillgångar		71 302 095	72 135 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 302 095	72 135 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		55	2 501
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	627 690	625 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	223 325	0
Summa kortfristiga fordringar		851 070	628 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 524 515	1 021 348
Summa kassa och bank		1 524 515	1 021 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 375 584	1 649 397
SUMMA TILLGÅNGAR		73 677 680	73 784 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 792 738	61 792 738
Fond för yttre underhåll	Not 13	582 835	263 658
Summa bundet eget kapital		62 375 573	62 056 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 015 132	-8 047 192
Årets resultat		-193 965	351 237
Summa fritt eget kapital		-8 209 097	-7 695 955
SUMMA EGET KAPITAL		54 166 476	54 360 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	9 500 000
Summa långfristiga skulder		0	9 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 000 000	9 500 000
Leverantörsskulder		279 573	162 950
Skatteskulder		10 955	10 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 676	250 596
Summa kortfristiga skulder		19 511 204	9 924 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 677 680	73 784 806

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 619 638	2 767 556
Hyor bostäder	150 876	150 876
Hyor lokaler	214 347	183 418
Hyor parkering	0	16 800
Hyor garage	6 767	20 300
Hyor förråd	49 200	24 600
Avgift andrahandsuthyrning	44 081	33 180
Öresutjämning	99	48
	3 085 008	3 196 778

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	0	145 250
Övriga intäkter	0	315
	0	145 565

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 790	82 852
	Fastighetsskötsel beställning	8 530	6 422
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 003	13 861
	Snöröjning/sandning	3 125	2 500
	Städning entreprenad	82 985	93 878
	Städning enligt beställning	6 941	8 148
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 700	0
	Hissbesiktning	6 910	4 411
	Gemensamma utrymmen	0	2 725
	Garage	12 000	0
	Serviceavtal	9 526	9 492
	Förbrukningsmateriel	5 058	6 452
		264 568	230 741
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 663	3 602
	Lås	5 806	4 564
	VVS	57 825	38 102
	Värmeanläggning/undercentral	16 017	0
	Ventilation	32 200	3 250
	Elinstallationer	5 500	16 268
	Hiss	77 007	48 209
	Fönster	38 925	0
	Balkonger/altaner	0	2 178
	Skador/klotter/skadegörelse	4 431	8 184
		242 374	124 357
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	200 721	0
	Hiss	70 500	0
	Tak	0	96 149
		271 221	96 149
	Taxebundna kostnader		
	El	84 320	80 048
	Värme	538 886	539 826
	Vatten	79 022	99 255
	Sophämtning/renhållning	37 751	49 129
	Grovsopor	18 930	20 512
		758 909	788 770
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 711	97 938
	Kabel-TV	61 030	61 011
	Bredband	116 400	116 400
		286 141	275 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 366	146 469
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 970 579	1 661 835

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Tele- och datakommunikation	1 320	2 945
	Juridiska åtgärder	6 688	40 125
	Inkassering avgift/hyra	0	6 141
	Revisionsarvode extern revisor	19 819	18 875
	Föreningskostnader	15 031	9 847
	Styrelseomkostnader	2 160	2 396
	Förvaltningsarvode	118 236	114 246
	Administration	3 266	3 196
	Korttidsinventarier	1 817	0
	Konsultarvode	24 033	55 873
	Föreningsavgifter	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 150
		201 161	260 793
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 416	31 420
		131 416	131 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	213 219	213 219
	Förbättringar	572 695	572 695
	Inventarier	47 400	10 125
		833 314	796 039

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 502 617	80 502 617
	Utgående anskaffningsvärde	80 502 617	80 502 617
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 583 957	-7 798 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-785 914	-785 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 369 871	-8 583 957
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 132 745	71 918 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 110 060	19 110 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 860 000	34 642 000
	Taxeringsvärde mark	74 582 000	53 244 000
		138 442 000	87 886 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 200 000	86 600 000
	Lokaler	1 242 000	1 286 000
		138 442 000	87 886 000
Not 9	MASKINER	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	357 444	357 444
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	357 444	357 444
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-357 444	-357 444
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-357 444	-357 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 000	50 625
	Nyanskaffningar	0	186 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 000	237 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 250	-10 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 400	-10 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 650	-20 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	169 350	216 750

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30	
	Skattekonto	393	-924	
	Klientmedel hos SBC	627 297	626 471	
		627 690	625 547	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30	
	Mark/Gård/Utemiljö	223 325	0	
		223 325	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019	2017-2018	
	Vid årets början	263 658	742 436	
	Reservering enligt stadgar	415 326	263 658	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-96 149	-742 436	
	Vid årets slut	582 835	263 658	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
	Nordea	0,850 %	9 500 000	9 500 000
	Nordea	0,880 %	9 500 000	9 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		19 000 000	19 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 000 000	-9 500 000
			0	9 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	29 500 000	29 500 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Ränta	5 494	3 958
	Avgifter och hyror	215 182	229 138
	VVS	0	17 500
		220 676	250 596

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med start i juli påbörjades ombyggnaden av våra utemiljöer, primärt mot gatan på Tjustgatan 3. Åtgärderna inkluderar nytt smidesstaket med häck innanför, cykelställ bakom låsta grindar både till höger om porten och vid parkeringsplatserna och buskar längs fasaden och vid porten. Till innergården köper vi nya utemöbler och ställer ut planteringslådor med spaljéer och murgroda eller liknande för ett grönare intryck.

Vi planerar också att beställa kärl för hämtning av matavfall och göra om garaget till barnvagnsrum/cykelförråd.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 9 2019



Ingrid Antonsson
Ledamot



Mikael Backlund
Ledamot



Sara Brolund Fernandes De Carvalho
Ledamot




Björn Pettersson
Ledamot



Sarah Skoglund Lindeberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 10 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3, org.nr 769607-5865.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2018 – 30 juni 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2018 – 30 juni 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 oktober 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019/2020	Utfall 2018/2019	Budget 2018/2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 619 000	2 619 638	2 619 638
Hyror bostäder	150 000	150 876	150 876
Hyror lokaler	216 000	214 347	199 975
Hyror parkering	28 800	0	18 000
Hyror garage	0	6 767	11 842
Hyror förråd	25 000	49 200	25 200
Avgift andrahandsuthyrning	30 000	44 081	14 345
Öresutjämning	0	99	0
	3 068 800	3 085 008	3 039 877
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-120 000	-95 790	-86 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-8 530	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-5 003	-15 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-3 125	-2 500
Städning entreprenad	-75 000	-82 985	-96 000
Städning enligt beställning	-11 000	-6 941	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-28 700	0
Hissbesiktning	-5 000	-6 910	-4 500
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage	0	-12 000	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-9 526	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 058	-5 000
	-261 000	-264 568	-248 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-161 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-4 663	0
Lås	0	-5 806	0
VVS	0	-57 825	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 017	0
Ventilation	0	-32 200	0
Elinstallationer	0	-5 500	0
Hiss	0	-77 007	0
Fönster	0	-38 925	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 431	0
	-161 000	-242 374	-200 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-60 000
Ventilation	0	-200 721	0
Hiss	0	-70 500	0
	0	-271 221	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-84 000	-84 320	-70 000
Värme	-563 000	-538 886	-550 000
Vatten	-100 000	-79 022	-103 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-37 751	-50 000
Grovsopor	-22 000	-18 930	-20 000
	-821 000	-758 909	-793 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-111 000	-108 711	-100 000
Kabel-TV	-62 000	-61 030	-62 000
Bredband	-117 000	-116 400	-120 000
	-290 000	-286 141	-282 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-145 000	-147 366	-144 233
	-145 000	-147 366	-144 233
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-1 320	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-6 688	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 819	-19 000
Föreningskostnader	-15 000	-15 031	-7 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 160	-3 000
Förvaltningsarvode	-121 000	-118 236	-118 500
Administration	-7 000	-3 266	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 817	0
Konsultarvode	0	-24 033	-10 000
Föreningsavgifter	0	-1 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 290	-7 300
	-178 000	-201 161	-175 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 416	-31 420
	-132 000	-131 416	-131 420
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-214 000	-213 219	-213 219
Förbättringar	-573 000	-572 695	-572 695
Inventarier	-48 000	-47 400	-10 125
	-835 000	-833 314	-796 039
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 823 000	-3 136 469	-2 830 492
RÖRELSERESULTAT	245 800	-51 461	209 385
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 466	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	174	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-31	0
Låneräntor	-190 000	-146 051	-175 000
Räntekostnader skattekonto	0	-46	0
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	-190 000	-142 504	-175 000
RESULTAT	55 800	-193 965	34 385