

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Målaren 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Hallström	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Håkan Larsson	Ledamot
Åsa Lindquist	Ledamot
Karin Nordenborg Sjöberg	Ledamot

Erica Diklev	Suppleant
Kristofer Murby	Suppleant

Avgick p.g.a. flytt dec 2018

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Olhagen	Ordinarie Intern
Emmie Argus	Suppleant Intern

Valberedning

Peter Elfgren
Mehrnoosh Haghpanah
Gunilla Odensjö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MÅLAREN 4	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

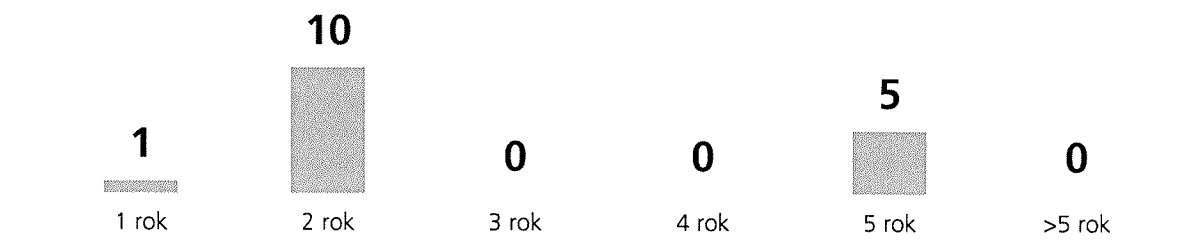
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 742 m², varav 1 253 m² utgör lägenhetsyta och 489 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Walles & Walles AB. Butikslokal, showroom och lager för textilier och heminredning	310 m ²	Tills vidare
SAB-Plast AB, kontor	75 m ²	Tills vidare
Walles & Walles AB, Broman	95 m ²	Tills vidare
Inredning AB, butik och kontor		
Telia Sverige AB, Basradiostation	8 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan ligger på vinden. Där finns 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och mangelrum.
Hobbyrum	Ett gammalt skyddsrum i källaren används idag som hobbyrum.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bredband och TV	2018	Omdragning av Comhem koaxial kablage och nytt fiber kablage Telenor. Gammalt kablage har demonterats
Hissen	2018	Ny drivskiva och nya linor
Energideklaration	2018	
Säkerhetsdörrar	2018	Säkerhetsdörrar till samtliga 16 lägenheter, två lokaler samt dörr bredvid hissen. Samtidigt har vi brandsäkrat gamla köksdörrar och överglas mot trapphuset.
Takarbeten	2018	Installation av postboxar i entrén. Komplettering av nya takstegar, takbryggor samt snörasskydd mot gatan.
Trapphuset	2018	El kablage i trapphuset har spårats in. Gammalt utanpåliggande el kablage och dosor har demonterats.
Stamspolning	2018	Spolning och filmning av samtliga spillvattenledningar
Dörrar	2018	Ny dörr till undercentralen, källaren samt till hantverkarrummet
Port	2018	Ny handikappanpassad dörrstängare till porten
Avisning takränna och stuprör	2017	Nytt styrskåp med temperatur samt fuktgivare
OVK-besiktning	2017	
Akustisk närvarostyrt belysning trapphus	2017	Byte av närvarostyrd belysning till akustisk styrning i trapphuset
Tvättstugan	2017	Luftavfuktare för tvättstugan
Låssystem	2017 - 2019	Byte till nytt passersystem med kortläsare, dörrcentral, elslutbleck, lås och porttelefon. klart 2019
Renovering av skorstenstoppar	2016	Toppjutningar av samtliga skorstenstoppar
Värmesystem	2016	Byte av fyra radiatorer, renovering av samtliga radiatorventiler samt upprättande av injusteringsprotokoll samt injusterering av värmesystemet
Elarbete	2015 - 2016	Elstambyte och flyttning av elmätare till ny elcentral i källaren, ny eldragning och armatur på vind och i källare. Ny huvudledning från gatan till elcentral.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkong mot gatan	2015 - 2016	
Gården	2013	Översyn av tätskikt på gården
Ventilationstrumma	2012	Reparation av ventilationstrumma och fuktskada i lokal Walles & Walles
Fönster	2010	Renovering och målning av fönster
Stamventiler värme	2010	Nya stamventiler till värmeanläggning
Fasaden	2010	Underhåll av fasaden
Soprum	2008	Ny fläkt till soprum
Undercentral fjärrvärme	2007	Ny undercentral fjärrvärme samt utbyggnad av datoriserad driftcentral (DUC)
Utemöbler	2006	Nya utemöbler till gården
Tak	2005	Målning av plåttak mot gården
Tvättstuga	2005	Två nya tvättmaskiner och två nya torktumlare har installerats i tvättstugan
Lokal Walles & Walles värmeanläggning	2004	Ny styr- och reglerutrustning som sammankopplats med vår datoriserade driftcentral "DUC".
Balkongräcken	2004	Balkongräcken har höjts till dagens krav
Balkong	2004	Mot gården har en lägenhet byggt en ny balkong som betalats av lägenhetsinnehavaren
Köksstammar	2003	Utbyte av köksstammar i lägenhet 31, 41 och 51
Takfönster	2003	Utbyte takfönster i lägenhet 61
Fasader	2002	Slutarbeten efter fasadrenovering bl.a. tvätt av granitsockel
Brandvarnare	2002	Montering av brandvarnare i samtliga lägenheter
Lokal Walles & Walles	2002	Nya radiatorer, ny dörr till nödutgång samt till- och frånluftsfläktar i lokal Walles & Walles
Fasader	2001	Renovering av fasader
Balkonger	2001	Byggnation av sju balkonger mot gården som betalats av lägenhetsinnehavarna
Undercentral fjärrvärme	1999	Ny datoriserad styr-och reglerutrustning (DUC)
Hiss	1999	Installation av lågvoltssystem

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Com Hem AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Teknisk förvaltning	Egen regi samt entreprenörer nedan
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och pansättningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ AB
Serviceavtal för hissen	Hissen AB
Grovsopor	Recycling Stockholm AB
Snöskottning av tak	MW Bygg & Plåt AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Elavtal och Elnät	Nordic Green Energy och Ellevio AB
Fjärrvärmel leverans	Fortum Värme AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Fastighetsjour Driftslarm	Securitas Sverige AB
Tidningsinsamling	Suez Recycling AB
Elektronikskrot	Veolia Recycling Solutions
Regler- och styrning värmecentral	Fastighetsägarna och KTC Control AB
Service värme- och ventilationsanläggning för lokal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Walles & Walles	
Fastighetsägarna Stockholm	Medlemskap
Bostadsrätterna	Medlemskap

Föreningens ekonomi

Under 2018 har föreningen gjort stora investeringar och underhåll, se även rubriken utfört underhåll. Det totala beloppet är ca 1 700 000 kr inklusive moms.

Under 2019 slutför vi "projektet renovering av trapphus".

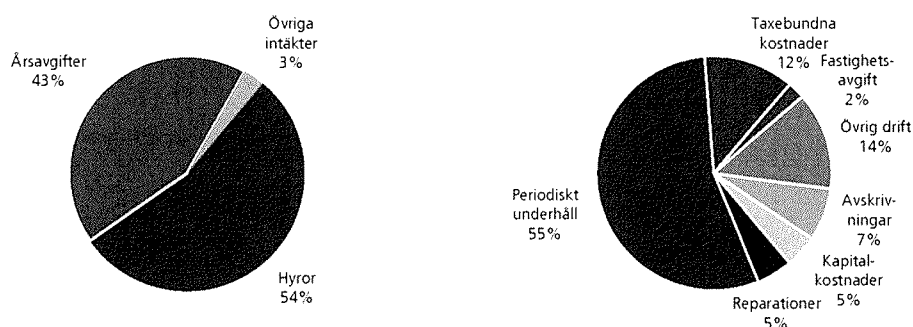
Vi uppskattar kostnaden målning, ny matta och renovering av hissorg till 750 000 kr.

Vid årsskiftet 2018/19 hade vi ca 2 500 000 kr på konto hos Nordea och Handelsbanken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 003 293	4 083 968
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 427 425	1 386 122
Finansiella intäkter	12	111
Balkongfond	7 280	0
	1 434 716	1 386 233
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 681 644	1 158 748
Finansiella kostnader	138 192	130 118
Ökning av kortfristiga fordringar	12 606	65 234
Minskning av kortfristiga skulder	73 151	112 809
	2 905 593	1 466 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 532 416	4 003 293
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 470 876	-80 676

*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 1 337 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

Som framgår av punkten utfört underhåll har det varit stor aktivitet under 2018. Vissa moment har varit mycket störande med buller och damm så vi vill passa på att tacka boende och lokalhyresgäster för visad förståelse.

I början av året installerade vi nya säkerhetsdörrar till samtliga 16 lägenheter samt till två lokaler och dörren bredvid hissen på plan 0. Dörrarna till undercentralen, källaren och hantverkarrummet byttes och anpassats till det nya passersystemet. Då de nya säkerhetsdörrarna saknar brevinkast har vi installerat postboxar i entrén.

För att förstärka brandskyddet har vi brandsäkrat gamla köksdörrar och överglas mot trapphuset.

För att få bort synligt kablage (el, TV och bredband) i trapphuset har vi bl.a. spårat in kablar. Vi har dragit om koaxialkablar (ComHem) och bytt ut gammal Cat6 kabel mot fiber (Telenor). Gammalt kablage har demonterats. Ett nytt avtal har tecknats med Telenor som ger bredband 250/250 Mbit/s + telefoni för 165kr/månad.

Skyddsutrustningen på taket har kompletterats med flera takstegar och takbryggor samt snörasskydd mot gatan.

Porten har utrustats med ny dörrautomatik.

Under hösten utfördes stamspolning och filmning av samtliga spillvattenledningar. Det visade sig att samtliga stammar ut till kommunledningen är i dåligt skick. Styrelsen har därför beslutat att anlita ÅF Infrastructure AB för att göra en statusbesiktning av stammar som grund för beslut om stambyte eller relining.

Vi har även genomfört en obligatorisk Energideklaration, (den förra gjordes 2007). Nu liksom då har byggnaden en hög energianvändning i jämförelse med liknande byggnader. Detta beror till viss del på att vi har en stor lokal på ca 310 kvm med en takhöjd om ca 4 m. Lokalen ventileras via ett frånlufts- och tilluftsaggregat där uppvärmningen av tilluften sker via fjärrvärme. Då aggregaten saknar värmeåtervinning krävs det stora mängder energi för att värma upp den inkommande friskluften.

Lägenhet 1103 har haft en vattenskada i badrummet. Orsaken är ett brister i tätskikt och otillåtna rör genomföringar. Bristerna uppstod vid en renovering av badrummet som gjordes av den förra ägaren. Föreningen har anlitat Ylva Hintze på Prima Fastighetsjuridik AB för att klara ut skuldfrågan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	489	466	466	466
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 582	1 559	1 601	1 522
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 437	8 437	8 437	6 043
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	21	14
Värmekostnad/m ² totalyta	165	161	164	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	75	110	81
Soliditet (%)	49	52	52	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 612	-122	-542	-524
Nettoomsättning (tkr)	1 417	1 377	1 398	1 370

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 253 m² bostäder och 489 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	13 594 000	0	0	13 594 000
Fond för yttre underhåll	116 079	116 079	-116 079	116 079
Balkongfond	23 280	7 280	0	16 000
S:a bundet eget kapital	13 733 359	123 359	-116 079	13 726 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 489 222	-116 079	-6 040	-1 367 103
Årets resultat	-1 611 885	-1 611 885	122 119	-122 119
S:a ansamlad förlust	-3 101 106	-1 727 964	116 079	-1 489 222
S:a eget kapital	10 632 252	-1 604 605	0	12 236 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 611 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 373 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 079
summa balanserat resultat	-3 101 106

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

116 079
-2 985 027

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 880	1 377 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 545	8 835
Summa rörelseintäkter		1 427 425	1 386 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 481 610	-1 020 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 034	-137 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-219 486	-219 486
Summa rörelsekostnader		-2 901 129	-1 378 234
RÖRELSERESULTAT		-1 473 705	7 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 192	-130 118
Summa finansiella poster		-138 180	-130 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 611 885	-122 119
ÅRETS RESULTAT		-1 611 885	-122 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 931 120	19 150 606
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 931 120	19 150 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 933 920	19 153 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 657 292	1 116 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 500	26 669
Summa kortfristiga fordringar		1 689 793	1 143 563
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 035 974	3 040 474
Summa kassa och bank		1 035 974	3 040 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 725 766	4 184 037
SUMMA TILLGÅNGAR		21 659 686	23 337 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 594 000	13 594 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	116 079	116 079
Balkongfond		23 280	16 000
Summa bundet eget kapital		13 733 359	13 726 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 489 222	-1 367 103
Årets resultat		-1 611 885	-122 119
Summa fritt eget kapital		-3 101 106	-1 489 222
SUMMA EGET KAPITAL		10 632 252	12 236 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 133 787	10 571 287
Summa långfristiga skulder		8 133 787	10 571 287
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 437 500	0
Leverantörsskulder		154 878	177 027
Skatteskulder		1 050	67 098
Övriga skulder		0	21 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	300 219	263 349
Summa kortfristiga skulder		2 893 647	529 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 659 686	23 337 442

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	15 år, 20 år	15 år, 20 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	612 608	583 435
Hyror lokaler momspliktiga	773 540	762 132
Bredbandsintäkter	30 720	31 680
Öresutjämning	11	41
	1 416 880	1 377 287

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	10 545	8 835
	10 545	8 835

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	28 320	19 742
	Städning entreprenad	28 167	27 598
	Städning enligt beställning	18 684	11 352
	Mattvätt/Hyrmattor	668	2 374
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 086
	Hissbesiktning	0	1 439
	Gård	1 081	3 006
	Serviceavtal	46 465	45 264
	Förbrukningsmateriel	3 243	4 233
	Störningsjour och larm	3 371	0
	Brandskydd	502	502
		130 501	154 595
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 369	9 624
	Entré/trapphus	5 594	0
	Lås	19 136	4 852
	VVS	31 154	9 378
	Elinstallationer	0	8 665
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 993	0
	Hiss	31 009	31 550
	Huskropp utvändigt	0	5 039
	Fönster	0	4 319
	Vattenskada	55 448	0
		149 702	73 427
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 032 272	96 771
	Lås	72 468	87 326
	Installationer	432 961	0
	VVS	44 250	0
	Ventilation	0	30 880
	Elinstallationer	16 992	49 109
	Hiss	52 067	0
	Tak	20 356	0
		1 671 366	264 086
	Taxebundna kostnader		
	El	34 070	36 477
	Värme	287 228	281 110
	Vatten	23 110	22 042
	Sophämtning/renhållning	33 375	31 364
	Grovsopor	0	2 493
		377 782	373 487
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 231	43 231
	Kabel-TV	3 838	3 854
	Bredband	32 868	36 188
		79 938	83 273
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 322	71 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 481 610	1 020 838

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	5 175	4 302
	Juridiska åtgärder	31 251	12 850
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Föreningskostnader	7 583	20 766
	Styrelseomkostnader	2 581	10 108
	Fritids- och trivselkostnader	2 527	3 086
	Förvaltningsarvode	60 999	58 783
	Administration	12 466	11 886
	Konsultarvode	67 586	4 531
	Tidningar facklitteratur	0	1 118
	Föreningsavgifter	4 835	4 754
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 570
		200 034	137 910

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	72 896	72 896
	Förbättringar	146 590	146 590
		219 486	219 486

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 211 517	22 211 517
	Utgående anskaffningsvärde	22 211 517	22 211 517
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 060 911	-2 841 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 486	-219 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 280 397	-3 060 911
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 931 120	19 150 606
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 473 250	5 473 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 306 000	14 306 000
	Taxeringsvärde mark	24 387 000	24 387 000
		38 693 000	38 693 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	5 093 000	5 093 000
		38 693 000	38 693 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 228	72 228
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 228	72 228
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 228	-72 228
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 228	-72 228
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	93 937	154 075
	Skattefordran	59 392	0
	Momsavräkning	7 521	0
	Klientmedel hos SBC	1 496 442	962 819
		1 657 292	1 116 894
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	TeliaSonera, elförbrukning	32 500	26 669
		32 500	26 669

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	116 079	116 079
	Reservering enligt stadgar	116 079	116 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-116 079	-116 079
	Vid årets slut	116 079	116 079

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,700 %	2 193 787	2 193 787	2023-02-15
	Nordea	0,800 %	2 437 500	2 437 500	2019-01-16
	Nordea	1,550 %	2 940 000	2 940 000	2020-02-19
	Nordea	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-18
	Summa skulder till kreditinstitut		10 571 287	10 571 287	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 437 500	0	
			8 133 787	10 571 287	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 571 287 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 572 000	10 572 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	18 968	15 665
	Avgifter och hyror	271 329	247 684
	Entré/trapphus	9 921	0
		300 218	263 349

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2019 slutförs installationen av det nya passersystemet och ny porttelefon.

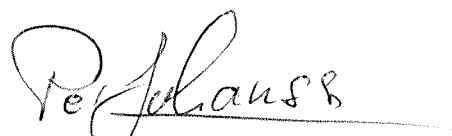
Under våren kommer vi att måla trapphuset och lägga in ny entrématta samt renovera hiss-korgen.


ÅF Infrastructure AB kommer att göra en statusbesiktning av stammar innebärande inventering av badrum, wc och kök i 16 lägenheter, 3 lokaler samt allmänna utrymmen med installationer för vatten och avlopp.


Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 21/12 2019


Thomas Hallström
Ledamot


Per Johansson
Ledamot


Håkan Larsson
Ledamot


Åsa Lindquist
Ledamot


Karin Nordenborg Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/12 2019


Ulf Olhagen
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	612 000	612 608	619 886
Hyror lokaler momspliktiga	773 000	773 540	762 753
Bredbandsintäkter	31 000	30 720	31 680
Öresutjämning	0	11	0
Återbäring försäkringsbolag	8 000	10 545	8 000
	1 424 000	1 427 425	1 422 319
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-28 320	-25 000
Städning entreprenad	-29 000	-28 167	-28 500
Städning enligt beställning	-8 000	-18 684	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-668	-3 000
Hissbesiktning	-2 000	0	-1 500
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 081	-1 500
Serviceavtal	-48 000	-46 465	-38 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 243	-3 000
Störningsjour och larm	0	-3 371	0
Brandskydd	-1 000	-502	0
	-122 000	-130 501	-111 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-74 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 369	0
Entré/trapphus	0	-5 594	0
Lås	0	-19 136	0
VVS	0	-31 154	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 993	0
Hiss	0	-31 009	0
Vattenskada	0	-55 448	0
	-74 000	-149 702	-100 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-750 000	-1 032 272	-1 399 000
Lås	0	-72 468	0
Installationer	0	-432 961	0
VVS	0	-44 250	0
Stambyte	-1 500 000	0	0
Elinstallationer	0	-16 992	-275 000
Hiss	0	-52 067	-50 000
Tak	0	-20 356	0
	-2 250 000	-1 671 366	-1 724 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-34 070	-39 000
Värme	-293 000	-287 228	-291 000
Vatten	-23 000	-23 110	-24 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-33 375	-34 000
Grovsopor	-3 000	0	-3 000
	-390 000	-377 782	-391 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-43 231	-45 000
Kabel-TV	-5 000	-3 838	-4 000
Bredband	-38 000	-32 868	-32 500
	-89 000	-79 938	-81 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 000	-72 322	-72 600
	-73 000	-72 322	-72 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 175	-4 500
Juridiska åtgärder	0	-31 251	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Föreningskostnader	-21 000	-7 583	-20 000
Styrelseomkostnader	-11 000	-2 581	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 527	-3 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-60 999	-60 800
Administration	-13 000	-12 466	-10 000
Konsultarvode	0	-67 586	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	0	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 835	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-4 600
	-129 000	-200 034	-119 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-73 000	-72 896	-72 896
Förbättringar	-147 000	-146 590	-197 840
	-220 000	-219 486	-270 736
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 347 000	-2 901 129	-2 871 236
RÖRELSERESULTAT	-1 923 000	-1 473 705	-1 448 917
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-135 000	-138 192	-135 000
	-135 000	-138 180	-135 000
RESULTAT	-2 058 000	-1 611 885	-1 583 917

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Målaren 4

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

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt den nya Årsredovisningslagen.

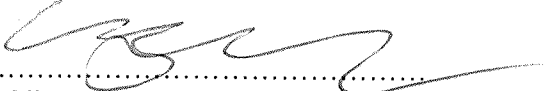
Jag tillstyrker

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets underskott disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2019-02-26



Ulf Olhagen
Revisor