

Årsredovisning
för
Brf Malgomaj 2

769615-1237

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Malgomaj 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Malgomaj 2 den 1 december 2006 i Stockholms kommun med adress Dellensvägen 10 och 12, 120 58 Årsta.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar och källare med totalt tolv bostadslägenheter, varav en hyresrätt samt en lokal. Byggnadsår är 1947. Den totala boarean är 756 kvm och lokalarean 54 kvm. Föreningen disponerar även två garageplatser om 20 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 12 987 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 587 000 kr och markvärdet 6 400 000 kr. Fastighetstaxering är uppdelad på bostadsdel 6 400 000 kr och lokaldel 187 000 kr. Värdeår är 1947.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, org nr 556648-7871.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 763 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Klingberg Daniel Urlander Peter Hammarbäck
-----------	---

Suppleanter	Marite Sandström Anette Kirsch
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Larsson
Adecco

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en OVK och energideklaration 2017. Under 2018 åtgärdades de uppkomna felnoteringarna som omfattade bristfällig ventilation samt att vi har sänkt fastighetens energiförbrukning i överensstämmelse med besiktningsprotokollet. Felaktiga ventilationsdon har bytts ut i huset, alla element har försetts med nya termostatstyrda ventiler, värmesystemet har injusterats och värmeväxlaren har kontrollerats och genomspolats.

Föreningen har efter kontakt med Stockholms stad fått två stycken nya gatuskyltar uppsatta vid husgaveln som klargör vart ingångarna till våra portar är.

Föreningen har i förebyggande syfte startat upp och registrerat sig för grannsamverkan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (16) medlemmar. Föregående års siffror inom parantes.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	666	660	664	661
Resultat efter finansiella poster	-80	-447	55	2 699
Soliditet (%)	68,32	68,43	69,23	69,14
Balansomslutning	16 858	16 948	17 398	17 340
Lån per kvm bostadsarea, kr	6 878	6 878	6 878	6 878
Skuldränta (%)	1,35	1,40	1,43	2,03
Årsavgift kr per kvm	763	763	763	763
Resultat exkl avskrivningar	117 563	-233 507	269 028	216 420

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 283 375	1 298 427	307 296	-844 323	-447 228	11 597 547
Disposition av föregående års resultat:			38 961	-486 189	447 228	0
Årets resultat					-79 858	-79 858
Belopp vid årets utgång	11 283 375	1 298 427	346 257	-1 330 512	-79 858	11 517 689

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserad vinst/förlust	-1 330 512
Årets resultat	-79 858
	-1 410 370

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond	38 961
i ny räkning överföres	-1 449 331
	-1 410 370

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	666 364	660 402
Övriga rörelseintäkter		1 119	3 634
Summa rörelseintäkter		667 483	664 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-417 742	-766 719
Övriga externa kostnader	4	-52 490	-56 691
Avskrivningar	5	-197 421	-213 721
Summa rörelsekostnader		-667 653	-1 037 131
Rörelseresultat		-170	-373 095
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 688	-74 133
Summa finansiella poster		-79 688	-74 133
Resultat efter finansiella poster		-79 858	-447 228
Årets resultat		-79 858	-447 228

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	5	16 048 180	16 245 601
Summa materiella anläggningstillgångar		16 048 180	16 245 601
Summa anläggningstillgångar		16 048 180	16 245 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		160	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 834	34 084
Summa kortfristiga fordringar		33 994	34 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		776 160	668 093
Summa kassa och bank		776 160	668 093
Summa omsättningstillgångar		810 154	702 177
SUMMA TILLGÅNGAR		16 858 334	16 947 778

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 581 802	12 581 802
Fond för yttre underhåll		346 257	307 296
Summa bundet eget kapital		12 928 059	12 889 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 330 512	-844 323
Årets resultat		-79 858	-447 228
Summa fritt eget kapital		-1 410 370	-1 291 551
Summa eget kapital		11 517 689	11 597 547
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 200 000	5 200 000
Summa långfristiga skulder		5 200 000	5 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 297	32 923
Skatteskulder		17 921	34 736
Övriga skulder		10 800	10 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	77 627	71 772
Summa kortfristiga skulder		140 645	150 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 858 334	16 947 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning.

Fastighetslån per kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgifter per kvm

Årsavgifter dividerat med boarea.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	532 260	532 260
Hysesintäkter, bostäder	62 976	62 868
Hysesbortfall, bostad hyresr.	0	-3 600
Hyror lokaler	43 200	43 200
P-plats och garage	27 928	25 674
	666 364	660 402

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	2 274	0
Kostnader i samband med städdagar	687	0
Städkostnader	16 879	6 368
Reparationer	127 103	503 678
Planerat underhåll	0	2 284
Fastighetsel	15 096	18 647
Uppvärmning	146 021	124 576
Vatten och avlopp	17 119	20 853
Avfallshantering	8 917	6 752
Försäkringskostnader	19 746	19 391
Tomträttsavgäld	60 600	60 600
Kabel-tv	3 301	3 285
Förbrukningsmaterial	0	285
	417 743	766 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17 914	17 650
Föreningsgemensamma kostnader	156	969
Revisionsarvode	9 638	11 431
Ekonomisk förvaltning	22 034	23 241
Bankkostnader	1 975	2 800
Övriga poster	773	600
	52 490	56 691

Not 5 Byggnader och markanläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	18 352 091	18 352 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 352 091	18 352 091
Ingående avskrivningar	-2 106 490	-1 909 069
Årets avskrivningar	-197 421	-197 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 303 911	-2 106 490
Utgående redovisat värde	16 048 180	16 245 601
Taxeringsvärden byggnader	6 587 000	6 587 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	12 987 000	12 987 000
Taxering är uppdelad på bostad	6 400 000	6 400 000
Taxering är uppdelad på lokal	187 000	187 000
	6 587 000	6 587 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	18 100	18 100
Tomträttsavgäld	15 150	15 150
Com Hem	583	834
	33 833	34 084

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 37081	1,393	3 månader	2 000 000	2 000 000
Swedbank 37107	2,350	2022-12-22	1 400 000	1 400 000
Swedbank 31929	1,147	3 månader	1 800 000	1 800 000
			5 200 000	5 200 000

Lånen löper utan krav på amortering.


Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

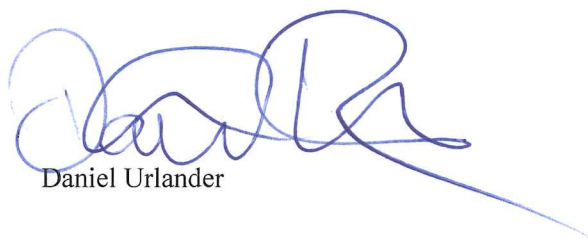
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	9 330	0
Revisionsarvode	10 000	11 125
Fjärrvärme	17 494	12 100
Fastighetsel	0	1 700
Förutbetalda hyror och avgifter	39 958	46 847
Trappstäd	844	0
	77 626	71 772

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000


Årsta den 25/3-2019


Thomas Klingberg


Daniel Urlander


Peter Hammarbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3-19


Birgitta Larsson
Godkänd revisor FAR