

Årsredovisning
för
Brf Martallen 20

769603-4631

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Martallen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen köpte 20 april år 2000 huset beläget på fastigheten Martallen 20 i Hägersten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av:

Ordinarie

Solweig Johansson (kassör t.o.m juni 2018m varefter hon lämnade styrelsen)

Cecilia Klockare (t.o.m. juni 2018, då hon lämnade styrelsen)

Malin Khoso (ordförande från juni 2018 t.o.m. november 2018, då hon flyttade från huset)

Love Brynge (övertog ordförandeskapet från december 2018)

Joakim Huss (styrelseledamot och kassör sedan juni 2018)

Sara Karlsdotter (styrelseledamot och sekreterare sedan juni 2018)

Olle Berglund (styrelseledamot sedan oktober 2018)

Kristina Peterson (styrelseledamot sedan oktober 2018)

Suppleanter

Suppleanter har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av

Jörgen Karlsson

Revisorer

Ordinarie internrevisor Samir Eriksson (t.o.m. november 2018 då han flyttade från huset)

Kjell Johansson (internrevisor sedan december 2018)

Valberedning

Kjell Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-12-07, reviderades 2015-10-16, 2017-07-06 samt igen den 2018-10-24.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens byggnad på fastigheten Martallen 20 ritades av Arkitekt Gustav Lettström och bebyggdes år 1944. Byggnaden är belägen på Vattenledningsvägen 73 i Stockholms kommun (Midsommarkransen).

Byggnaden innehåller 12 st lägenheter varav 11 st är bostadsrätter, 1 st är hyreslägenhet samt 1 st källarlokal som uthyrs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st Etapelägenhet 5 rum och kök (ombyggd från tidigare 3 rum och kök)

Investeringar/renoveringsarbeten

- Stambyte utfördes våren 2001. Samtliga spill och tappvattenledningar från källarbjälklag till kök och badrum byttes. Samtliga badrum totalrenoverades med nya tät- och ytskikt.
- Samtliga radiatorventiler byttes och injusterades hösten 2002
- Installation av ny fjärrvärmeanläggning utfördes våren 2003.
- Byte källardörr utfördes våren 2003.
- Installation av ny torkanläggning i torkrum utfördes hösten 2004.
- Hissen renoverades 2006.
- Renovering samtliga fönster utfördes 2007.
- Omtäckning hela taket med ny underlagspapp och takpannor 2013.
- Allmänbelysning i källaren byttes till energisnåla närvarostyrda armaturer 2014.
- Föreningens lokal renoverades i samband med ny hyresgäst 2014.
- Arbeten med staket och grindar utfördes på föreningens gård 2014.
- Installation av datafiber utfördes 2015.
- Installation av torktumlare utfördes 2016.
- Dörrar till lägenheter byttes till säkerhetsdörrar 2018.
- Samtliga fönster och balkongdörrar i huset helrenoverades och målades om 2018, (förutom den lägenhet som uthyrs av föreningen, då hyresgästen ej lämnade tillträde till lägenheten, varpå enbart yttre målning kunde göras för denna.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog ett utökad lån på 700 000 kr, för att bland annat bekosta de omfattande fönsterrenoveringarna. I samband med detta byttes bank för de rörliga lån som låg, då det i jämförelse av olika bankers erbjudna ränta blev klart fördelaktigare att byta bank. De lån som kunde läggas om från SBAB, (och som alltså inte hade längre bindningstid kvar), löstes och lades om till Nordea, där vi har vårt övriga engagemang. Det nya lånet i Nordea bands i 5 år, eftersom räntorna bedömdes ligga mycket lågt och vara på väg upp.

Föreningen bekostade viss del av bostadsrättsinnehavarnas byte till säkerhetsdörrar. Medlemmarna betalade enbart 10 000 kr var för dörrbytet och föreningen bidrog med resterande.

Föreningen bekostade även omfattande underhåll på samtliga av fastighetens fönster. För inre ommålning och renovering behövde dock respektive lägenhetsinnehavare besluta om och bekosta eventuella renoveringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 17 och 17 vid årets slut.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	607	590	589	566
Resultat efter finansiella poster	-44	-87	-41	-26
Soliditet (%)	63	69	69	67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 225 643	387 728	-944 773	-87 254	5 581 344
Disposition av föregående års resultat:			-87 254	87 254	0
Avsättning till underhållsfond		35 742	-35 742		0
Årets resultat				-44 110	-44 110
Belopp vid årets utgång	6 225 643	423 470	-1 067 769	-44 110	5 537 234

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 067 769
årets förlust	-44 110
	-1 111 879

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	35 742
	-1 147 621
	-1 111 879

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	607 480	590 294
Övriga rörelseintäkter	3	95 693	3 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		703 173	593 430
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-91 174	0
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-345 160	-358 050
Personalkostnader		-1 038	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 478	-246 527
Summa rörelsekostnader		-691 850	-604 577
Rörelseresultat		11 323	-11 147
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 433	-76 107
Summa finansiella poster		-55 433	-76 107
Resultat efter finansiella poster		-44 110	-87 254
Resultat före skatt		-44 110	-87 254
Årets resultat		-44 110	-87 254

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 505 179	7 738 930
Inventarier, verktyg och installationer	8	119 442	78 942
Summa materiella anläggningstillgångar		7 624 621	7 817 872
Summa anläggningstillgångar		7 624 621	7 817 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 456	456
Övriga fordringar		24 333	7 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		346 855	27 454
Summa kortfristiga fordringar		390 644	35 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		763 244	206 643
Summa kassa och bank		763 244	206 643
Summa omsättningstillgångar		1 153 888	241 784
SUMMA TILLGÅNGAR		8 778 509	8 059 656

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 225 643	6 225 643
Fond för yttre underhåll		423 470	387 728
Summa bundet eget kapital		6 649 113	6 613 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 067 769	-944 773
Årets resultat		-44 110	-87 254
Summa fritt eget kapital		-1 111 879	-1 032 027
Summa eget kapital		5 537 234	5 581 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 877 693	2 217 660
Summa långfristiga skulder		2 877 693	2 217 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	62 728	110 588
Leverantörsskulder		177 038	13 976
Skatteskulder		34 104	16 920
Övriga skulder		0	56 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	89 712	63 066
Summa kortfristiga skulder		363 582	260 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 778 509	8 059 656

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Medlemsavgifter	472 668	459 406
Hysesintäkt lägenhet	103 860	100 836
Hysesintäkt lokal	30 952	30 052
	607 480	590 294

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter, dörrar och andrahandshyra	95 693	3 136
	95 693	3 136

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Tomträttsavgäld/arrende	52 300	52 300
Elavgifter för belysning	12 326	16 931
Uppvärmning	142 773	141 081
Vatten och avlopp	20 614	19 679
Städning och renhållning	11 380	14 068
Fastighetsskatt	17 184	18 188
Försäkring fastighet	14 697	14 226
Kabel-tv	11 197	11 022
Fiber	18 909	18 576
Förbrukningsinventarier	990	149
	302 370	306 220

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Reparationer och underhåll	12 742	23 705
	12 742	23 705

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	21 250	18 750
Övriga förvaltningskostnader	8 126	9 375
Föreningsavgift, ej avdragsgill	672	0
Personalrepresentation, ej avdragsgill	1 038	0
	31 086	28 125

Not 7 Byggnader och mark

Omklassificeringar avser mark som tidigare särredovisats.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 067 168	9 067 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 067 168	9 067 168
Ingående avskrivningar	-1 328 751	-1 094 487
Årets avskrivningar	-233 751	-233 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 562 502	-1 328 238
Utgående redovisat värde	7 504 666	7 738 930

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 912	216 912
Inköp	61 226	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 138	216 912
Ingående avskrivningar	-137 970	-125 194
Årets avskrivningar	-20 727	-12 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 697	-137 970
Utgående redovisat värde	119 441	78 942

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I samband med att ett lån löper ut äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 11950221	2,74	2019-06-11	797 421	840 149
SBAB 11950248			0	840 149
SBAB 12589948			0	364 200
SBAB 23097753	3,06	2022-09-16	175 000	195 000
SBAB 26389836			0	88 750
Nordea 39788862950	0,982	2024-01-01	1 968 000	0
			2 940 421	2 328 248
Kortfristig del av långfristig skuld			62 728	110 588

Räntekostnad 2018 55 433 kr (föregående år 75 866 kr).

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 004 000	3 004 000
	3 004 000	3 004 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	158	0
Upplupna kostnader	-27 388	-29 439
Förskottsbetalda hyresintäkter	-62 166	-33 627
	-89 396	-63 066

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Love Brynge
Ordförande

Kristina Peterson

Olle Berglund

Sara Karlsdotter

Joakim Huss

Min revisionsberättelse har lämnats

Kjell Johansson