

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Malla

Org nr 769613-2831



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malla, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 24 juli 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torgkassen 8 i Sollentuna kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 78 bostadsrätter samt fyra lokaler.
Den totala boarean (BOA) är 6 079 kvm och lokalarean (LOA) 189 kvm. Föreningen har också 45 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning gällande brandgata tillsammans med grannfastigheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 145 399 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 000 000 kr och markvärdet 42 399 000 kr. Värdeår är 2014.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk service med El & Fastighetsservice i Järfälla AB (EFS AB).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 oktober 2012.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 690 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr/kvm BOA och LOA

per år exklusive yta för garage. Styrelsens förslag är att avsätta ytterligare 52 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 september 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Luttemo Sten-Åke Svensson Thomas Lindfors Åsa Wallstedt Ann-Sophie Eriksson
Suppleanter	Maria Forsgren Anna-Maria Ekblad

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Lars Gurfeldt Jon Tronde Torbjörn Österling	Sammanställande
---	-----------------

12 de 2
huf sm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån på 3 600 tkr och 13 400 tkr, har omförhandlats och placerats om till bundna lån med löptider på 2 respektive 4 år.

Avtal

Ekonomisk förvaltning, Avtalet med Fastum AB har omförhandlats och förlängts på 3 år.

Hyresavtalet med hyresgästen Svenska Fot- och Hudkliniken AB, har omförhandlats och förlängts på 5 år.

Underhåll

Nya dimrar, i badrum, med anpassning till LED och utbyte av ljuskällor i tak i alla badrum, har utförts av elföretaget Emil Lundgren AB. Föreningen har tagit kostnaden.

Filterbyte, utfört av AB Folkfilter för samtliga lägenheter. Även här beslöt styrelsen, att föreningen tar kostnaden.

Garageporten, Assa-Abloy har utfört arbeten för att sänka störande buller till närliggande lägenheter.

Gårutor, finns nu i gräsmattan mot brandgata vid porten till Bergsbovägen 14.

Kullerstenarna, på innergården har tagits bort och ersatts med cementplattor, då fuktskador uppstått på fasaden.

OVK-besiktning. Obligatorisk ventilationskontroll i enlighet med lagkrav har gjorts. Kontrollen gav en anmärkning, som kräver åtgärd. Vår fastighetsskötare EFS har fått uppdraget.

Stamspolning. Inom tidsintervall, angivet i underhållsplanen, har stamspolning för lägenheter och lokaler gjorts.

Snörasskydd, är monterat på de utskjutande delarna av fasaden mot Sollentunavägen. NCC/BONAVA har tagit kostnaden.

Skadegörelse. Glaspartiet i porten till Bergsbovägen 14 krossat. Vårt försäkringsbolag Moderna täckte en del av kostnaden.

Cykelparkeringar

En cykelinventering påbörjades före sommaren. Denna har gjorts för att föreningen ska kunna bli av med övergivna cyklar, som upptar onödig plats i överfyllda cykelförråd. Inventeringen avslutades den 30 september. Avlägsnade cyklar har låsts in. Föreningen måste iaktta polisens regler för hittegods. Inte avhämtade cyklar, kommer att bortforslas/avyttras under 2021.

Brandsäkerhet

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (kap 2, paragraf 2) har styrelsen i Brf Malla, i egenskap av fastighetsägare, ett systematiskt brandskyddsarbete. Kontroller utförs årligen, av två personer i styrelsen. Protokoll har upprättats och arkiverats.

Möten

Fastighets- och ekonomiskförvaltare, entreprenörer samt närliggande bostadsrättsföreningar har träffats.

Corona-pandemi

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

2 SE
lut

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (115) medlemmar. Under året har fem (24) medlemmar tillträtt samt åtta (20) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (13) antal överlåtelser. Två (två) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 864	5 939	5 772	5 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	925	745	190	414
Soliditet (%)	79,82	79,11	78,21	77,66
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	2 890	2 709	2 155	2 379
Fastighetslån/kvm	8 562	8 902	9 319	9 675
Årsavgifter/kvm	690	690	690	690
Skuldränta (%)	0,89	1,24	1,56	1,75

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.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 100 512	107 359 488	868 497	252 160	744 739	208 325 396
Disposition av föregående års resultat			498 478	246 261	-744 739	0
Årets resultat					925 075	925 075
Belopp vid årets utgång	99 100 512	107 359 488	1 366 975	498 421	925 075	209 250 471

Handwritten signature: R. de S. lut

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	498 421
årets vinst	925 075
	1 423 496

disponeras så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	188 040
avsättning enligt underhållsplan	310 438
i ny räkning överföres	925 018
	1 423 496

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

R
lut
de
s
M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 864 366	5 939 395
Övriga rörelseintäkter	3	14 741	45 302
Summa rörelseintäkter		5 879 107	5 984 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 121 721	-2 159 823
Övriga externa kostnader	5	-227 486	-265 459
Personalkostnader	6	-168 152	-165 408
Avskrivningar		-1 965 000	-1 965 000
Summa rörelsekostnader		-4 482 359	-4 555 690
Rörelseresultat		1 396 748	1 429 007
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 673	-684 268
Summa finansiella poster		-471 673	-684 268
Resultat efter finansiella poster		925 075	744 739
Årets resultat		925 075	744 739

R de S
lut H SM

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

260 637 000

262 602 000

Summa materiella anläggningstillgångar

260 637 000

262 602 000

Summa anläggningstillgångar

260 637 000

262 602 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 423 437

710 372

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

85 918

35 719

Summa kortfristiga fordringar

1 509 355

746 091

Summa omsättningstillgångar

1 509 355

746 091

SUMMA TILLGÅNGAR

262 146 355

263 348 091

DE
lut
S
JAN

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	206 460 000	206 460 000
Fond för yttre underhåll	1 366 975	868 497
Summa bundet eget kapital	207 826 975	207 328 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	498 421	252 160
Årets resultat	925 075	744 739
Summa fritt eget kapital	1 423 496	996 899
Summa eget kapital	209 250 471	208 325 396

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	17 000 000	54 115 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	54 115 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	35 050 000	0
Leverantörsskulder		104 675	55 799
Skatteskulder		147 980	137 040
Övriga skulder		3 412	3 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	589 817	711 090
Summa kortfristiga skulder		35 895 884	907 695

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

262 146 355

263 348 091

but

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

925 075

744 739

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 965 000

1 965 000

Förändring skatteskuld/fordran

10 940

10 940

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 901 015

2 720 679

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

7 600

Förändring av kortfristiga fordringar

-61 122

53 682

Förändring av leverantörsskulder

48 876

-73 868

Förändring av kortfristiga skulder

-35 171 625

-287 681

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-32 282 856

2 420 412

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

32 985 000

-2 466 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

32 985 000

-2 466 500

Årets kassaflöde

702 144

-46 088

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

646 732

692 819

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 348 876

646 731

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 194 708	4 194 708
Hyror lokaler	643 508	625 338
Fastighetsskatt	35 151	35 149
P-plats och garage	545 100	544 050
Vatten	147 924	166 715
Elavgifter	315 214	382 768
Hysesbortfall, garage	-17 240	-9 333
	5 864 365	5 939 395

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsuthyrning	12 166	11 896
Erhållna statliga bidrag	0	28 510
Övriga intäkter	2 575	4 896
	14 741	45 302

R
AC
S
lut
H
Sm

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 396	130 470
Trädgårdsskötsel	42 103	33 405
Städkostnader	119 435	148 182
Klottersanering	0	2 331
Övriga driftskostnader	2 361	3 473
Snöröjning/sandning	0	51 169
Serviceavtal	12 549	5 232
Hisskostnader	68 171	48 290
Reparationer	83 070	16 118
Underhåll	315 379	193 877
El	389 081	579 278
Värme	302 538	321 773
Vatten och avlopp	213 381	209 233
Renhållning	145 111	151 370
Försäkringskostnader	42 572	37 204
Trivselåtgärder	0	1 640
Bredband	244 601	216 698
Förbrukningsinventarier	1 924	0
Förbrukningsmaterial	8 049	10 080
	2 121 721	2 159 823

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	73 990	73 990
Datorkommunikation	14 763	7 381
Avgifter Bolagsverket	700	2 000
Hemsida	4 348	4 373
Porto	2 438	4 862
Föreningsgemensamma kostnader	2 830	7 763
Revisionsarvode	25 406	21 251
Ekonomisk förvaltning	78 384	86 288
Underhållsplan	3 335	35 868
Mätdata	18 792	18 715
Övriga poster	2 500	2 968
	227 486	265 459

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	141 750	139 500
Sociala avgifter	26 402	25 908
	168 152	165 408

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 510 000	196 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 510 000	196 510 000
Ingående avskrivningar	-10 808 000	-8 843 000
Årets avskrivningar	-1 965 000	-1 965 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 773 000	-10 808 000
Redovisat värde mark	76 900 000	76 900 000
Utgående värde mark	76 900 000	76 900 000
Utgående redovisat värde	260 637 000	262 602 000
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärden mark	42 399 000	42 399 000
	145 399 000	145 399 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	74 562	63 640
Avräkningskonto förvaltare	1 348 875	646 732
	1 423 437	710 372

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	19 849	23 452
Försäkringspremie	15 153	12 267
Bredband	50 171	0
Övriga poster	745	0
	85 918	35 719

12 de s
lut Qm

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,85	2020-06-28	0	13 400 000
SEB	0,72	2024-06-28	13 400 000	0
SEB	1,07	2021-06-28	19 500 000	19 500 000
SEB	1,03	2020-03-18	0	4 800 000
SEB	0,66	2022-06-28	3 600 000	0
SEB	0,66	2020-03-18	0	16 415 000
SEB	0,54	2021-06-28	15 550 000	0
			52 050 000	54 115 000

Kortfristig del av långfristig skuld	-35 050 000	0
---	-------------	---

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 35 050 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2 134	3 274
Revision	16 788	13 250
Värme	61 677	42 976
El	49 562	60 515
Renhållning	10 902	11 760
Vatten och avlopp	20 152	17 984
Hyror och avgifter	428 602	561 331
	589 817	711 090

DR
lut
SE
H
S
Jm

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000

Sollentuna

2021-03-10


Lars Luttemo



Sten-Åke Svensson



Åsa Wallstedt



Ann-Sophie Eriksson



Thomas Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats *23/3-2021*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor