



Årsredovisning 2019

Brf Malmingen
Org. 769609-4247

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress Bolmensvägen 5, 120 50 Årsta

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Malmingen 1 och 2, i Stockholms kommun förvärvades 2008-06-26

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Bolmensvägen 1-9. Fastigheten byggdes 1944 och har värdeår 1944.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Malmingen 1 och 2, då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2018-12-31, 115 Kkr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1572 kvm, varav 1507 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta (styrelserum och gym). I föreningen finns 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring för fastigheten, till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010 vilken då sträckte sig över fem år. Planen

uppdateras därefter fortlöpande. Under 2019 kommer Husinsikt anlitas för att ta fram en långsiktig och översiktlig underhållsplan för föreningens byggnader.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1997
Energideklaration	2011
Ny fjärrvärmeanläggning	2011
Elementjusteringar	2012
Nytt golv till tvättstuga	2013
Kupol ovan portingång	2014
Gallring av träd och buskar	2015
Påbörjat fönsterbyte och lagning av fasad	2015
Fönsterbyte	2016
Installation spaltventiler och fläktar	2017
Sanering och isolering vind	2017
Byte ventil inkommande vatten	2017
Övernattnings- /styrelserum	2017
Målning trapphus port 1 och 5	2017
OVK	2017
Fällning/ansning träd	2017
Renovering lght inför upplåtelse	2017
Filmning och spolning av stammar	2018
Konvertering till frånluftsventilation och montering av taksäkerhet	2018
Uppgradering av bredband	2018
Byte av samtliga lås i fastigheten	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel ansvarar föreningen för själva, stor del av arbetet sköts av styrelsen. Trappstädning utförs av Vanadis Care, vinterunderhåll sköts på avrop. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-09.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-09. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 41. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Hol	ledamot/ordf.
Enni Paul	ledamot/kassör
Oili Dahl	ledamot/sekr
Joakim Bergdal	ledamot
Mattias Boström	ledamot
Anna-Linda Eglund	suppleant
Karim Muammar	suppleant

Till **revisor** har Carina Toresson valts.

Valberedningen består av Per Eglund och Michael Bron.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har renovering av trapphusen och ommålning skett på Bolmensvägen 1. Trappen utanför Bolmenvägens 5 har lagats under året.

Under 2019 har fortsatt intensivt arbete pågått i dialog med medlemmarna för att försöka lösa balkongfrågan i föreningen. Extra föreningsstämma har hållits jan 2019 och vidare har omröstning i frågan skett vid ordinarie årsmöte juni 2019. Då en medlem motsatt sig årsstämmans beslut, som nåddes i kvalificerat majoritet, har ärendet lämnats till hyresnämnden under 2019. Eftersom balkongerna inte får tillträdas har dessa tagits ur bruk och en balkong har monterats ned i samråd med lägenhetsinnehavaren för att på så sätt påbörja nedtagning. Bygglov för balkonger har i.o.m. det förlängts.

Styrelsen har i ärendet, balkonger, anlitat fortsatt juridisk hjälp från Fastighetsägarna samt advokatfirman Carler, vilket resulterat i konsultarvoden som belastat föreningens ekonomi.

Föreningens resultat för år 2019 är -624 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -1 807 Kkr. Förändringen beror främst på att kostnaden för underhållsåtgärder minskat i förhållande till året innan..

Räntekostnaden för året har varit lägre än tidigare år. Främsta anledningen är att lån bundits om till lägre ränta, samt att föreningen amorterat extra.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 358 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -266 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten. Orsaken till detta är främst de underhålls- och reparationsåtgärder som utförts under året, där åtgärderna kostnadsförts direkt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -1 153 Kkr. Huvudsakliga anledningen till det negativa kassaflödet är att föreningen bekostat underhåll och reparationer samt att man amorterat över plan. Totalt har föreningen amorterat 545 Kkr och lagt ner 387 Kkr i reparationer och underhåll.

Årsavgifterna höjdes vid ingången av 2019 med 1% samt en höjning om 10% för hyra av

p-platser. Vid ingången till 2020 finns inga beslutade avgiftshöjningar.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Planerat underhållsbehov Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet vid föreningsstämman. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Genomförd åtgärd
Byte av portarna entrétak
Operativ mätning inomhustemp
Upprustning p-platser
Laga trasig trapp till entréer

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Besiktning våtrum	2022	38
Omdragning el i lägenheterna	2022	938
Byte kulvert	2022	151
Byte tvättstugeutrustning	2024	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 438 125	5 848 110	585 174	-6 520 257	-1 806 692	26 544 459
Upplåtelser						
Avsättning till yttre fond			124 884	-124 884		
Balanseras i ny räkning				-1 806 692	1 806 692	
Årets resultat					-623 654	-623 654
Belopp vid årets utgång	28 438 125	5 848 110	710 058	-8 451 834	-623 654	25 920 805

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 290 766	1 268 007	1 247 829	1 294 681	1 314 844
Resultat efter finansiella poster, Kr	-623 654	-1 806 692	-978 661	-2 206 676	-157 517
Soliditet, %	79,56%	77,88%	75,99%	74,16%	76,34%
Genomsnitt årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	714	711	711	711
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 326	4 698	5 557	5 795	5 813
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 404	23 404	22 295	21 221	21 221
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	2,69	3,41	3,41	3,41
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,85%	23,46%	26,65%	26,43%	26,22%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 451 834
Årets resultat	-623 654
	-9 075 488
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	101 607
lanspråktagande av yttre fond	-459 036
I ny räkning överföres	-8 718 059
	-9 075 488

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 290 766	1 267 607
Övriga rörelseintäkter		0	400
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 290 766	1 268 007
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 226 991	-2 318 249
Övriga externa kostnader	4	-210 709	-150 160
Personalkostnader	5	-34 110	-31 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 337	-375 416
Summa rörelsens kostnader		-1 830 147	-2 875 683
Rörelseresultat		-539 381	-1 607 676
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-84 273	-199 016
Summa finansiella poster		-84 273	-199 016
Resultat efter finansiella poster		-623 654	-1 806 692
Årets resultat		-623 654	-1 806 692

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 999 561	29 336 673
Installationer	7	126 742	147 967
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	274 352	249 171
Summa materiella anläggningstillgångar		29 400 655	29 733 811
 Summa anläggningstillgångar		 29 400 655	 29 733 811
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	5 478
Övriga fordringar		5 718	4 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 044	65 683
Summa kortfristiga fordringar		57 762	76 090
 Kassa och bank		 3 122 430	 4 275 896
 Summa omsättningstillgångar		 3 180 192	 4 351 986
 SUMMA TILLGÅNGAR		 32 580 847	 34 085 797

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	34 286 235	34 286 235
Yttre fond	710 058	585 174
Summa bundet eget kapital	34 996 293	34 871 409
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-8 451 834	-6 520 257
Årets resultat	-623 655	-1 806 692
Summa fritt eget kapital	-9 075 489	-8 326 949
Summa eget kapital	25 920 804	26 544 460
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	6 312 440	6 857 797
Summa långfristiga skulder	6 312 440	6 857 797
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	25 008	25 008
Leverantörsskulder	92 760	47 466
Aktuell skatteskuld	2 717	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 227 118	610 029
Summa kortfristiga skulder	347 603	683 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 580 847	34 085 797

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-539 382	-1 607 676
Avskrivningar	358 337	375 416
Erlagd ränta	-84 273	-199 016
Betald inkomstskatt	1 680	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-263 638	-1 431 276
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 478	-4 578
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	12 849	-4 688
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	45 294	-26 842
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-382 911	443 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582 928	-1 024 073
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mate	-25 181	-199 276
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 181	-199 276
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 560 000
Amortering långfristiga lån	-545 357	-1 025 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-545 357	1 534 992
Förändring av likvida medel	-1 153 466	311 643
Likvida medel vid årets början	4 275 896	3 964 253
Likvida medel vid årets slut	3 122 430	4 275 896

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Inventarier	10 %
Installationer	5 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre Fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	1 054 459	1 037 767
	Hyresintäkter bostäder	62 286	60 876
	Hyresintäkter lokaler	26 400	27 600
	Hyresintäkter p-plats	34 230	31 200
	Bredband internet	82 929	85 764
	Övriga intäkter	30 462	24 400
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 290 766	1 267 607

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Städ, snöröjn, yttre skötsel	108 992	92 369
	Reparationer	60 997	89 887
	El	60 848	55 661
	Fjärrvärme	302 214	286 568
	Vatten, Avlopp samt sophantering	82 898	81 466
	Tomträttsavgäld	115 100	115 100
	Kabel-tv samt bredband/stadsnät	83 356	87 721
	Fastighetsskatt	44 000	42 320
	Fastighetsförsäkring	27 965	27 103
	Övriga driftskostnader	15 113	27 880
	Pågående underhåll	325 508	1 412 174
	Summa driftkostnader	1 226 991	2 318 249
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	60 217	54 914
	Konsultarvode	45 067	0
	Revisionsarvode	19 000	8 750
	Bankkostnader	6 531	6 195
	Serviceorganisationer	6 684	6 601
	Övriga försäljningskostnader	0	65 500
	Advokat- och rättegångskostnader	66 250	0
	Övriga administrationskostnader	6 960	8 200
	Summa övriga externa kostnader	210 709	150 160
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	26 600	26 632
	Sociala kostnader	7 510	5 226
	Summa personalkostnader	34 110	31 858

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 838 743	32 838 743
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 838 743	32 838 743
	Ingående avskrivningar	-3 502 070	-3 164 958
	Årets avskrivningar	-337 112	-337 112
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 839 182	-3 502 070
	Utgående redovisat värde	28 999 561	29 336 673
	Redovisat värde byggnader	28 999 561	29 336 673
	Summa redovisat värde	28 999 561	29 336 673
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 869 000	31 221 000
	varav byggnader:	14 869 000	18 621 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt		
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	478 550	478 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	478 550	478 550
	Ingående avskrivningar	-330 583	-292 279
	Årets avskrivningar	-21 225	-38 304
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 808	-330 583
	Utgående redovisat värde	126 742	147 967
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	249 171	49 895
	Inköp	25 181	199 276
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 352	249 171
	Utgående redovisat värde	274 352	249 171
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	11 632	11 588
	Tomträttsavgäld	14 750	28 775
	Ekonomisk förvaltning	12 706	12 398
	Fastighetsskötsel	5 934	5 900
	Bredband	7 022	7 022
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 044	65 683

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	100 032	100 032		
	Amortering efter 5 år	6 212 408	6 757 765		
	Summa långfristiga skulder	6 312 440	6 857 797		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
	Nordea	2021-05-11	0,52	25 008	2 337 448
	Nordea	2024-10-16	0,95		4 000 000
	Summa			25 008	6 337 448
	Avgår kortfristig del				25 008
	Summa långfristiga skulder				6 312 440
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	94 140	78 967		
	Upplupen ränta	10 264	7 341		
	Upplupen fjärrvärme	39 209	41 384		
	Upplupen el och VA-kostnad	29 505	17 729		
	Upplupen fastighetskötsel och städning	0	7 289		
	Upplupet revisionsarvode	19 000	18 750		
	Upplupna styrelsearvoden och soc.avg	35 000	35 000		
	Upplupet pågående underhållsarbete	0	385 200		
	Övriga upplupna kostnader	0	18 369		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 118	610 029		

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 711 000	11 711 000
Summa ställda säkerheter	11 711 000	11 711 000

Not 13 Händelser efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Årsta

Daniel Hol

Enni Paul

Oili Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Carina Toresson
Extern revisor