

Brf Kartboken 4
Org nr 769622-1808

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Elsa Stattin	Ordförande	2021
Igor Eklund	Ledamot	2021
Anette Höglund	Ledamot	2021

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Louisa Nyberg och revisorsuppleant valdes Anders Runebjörk.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Wing Quach och Maria Kjellser

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 2010-11-30 fastigheten Kartboken 4, Stockholms kommun med adress Murarvägen 7 och 9. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 3 till 4 våningsplan samt källarplan. I byggnaden finns två trapphus och totalt 12 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt. I nr 7 finns 6 lägenheter samt källarplan med tvättstuga och teknikutrymmen samt garage som nås från baksidan. I nr 9 finns 6 lägenheter varav en med egen ingång (9b), och källarplan med förrådsutrymmen. Garage (2 platser) samt två parkeringsplatser hyrs ut.

Nybyggnadsår 1939, värdeår 1939.

Total boyta 818 m², lokalyta 44 m².

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter för bostadsrätter
Under 2019 har energideklaration utförts på Kartboken 4.
Under hösten har upphandling avseende nya entrédörrar genomförts

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	515 548	503 627	501 790	614 470
Resultat efter finansiella poster	kr	-163 364	-206 362	-144 274	-276 347
Soliditet	%	97	95	95	94
Likviditet	%	1 045	1 283	1 381	417
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	541	541	541	676
Låneskuld per totala kvm	kr	752	1 160	1 160	1 160
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	168	171	170	178
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	17 943 581	5 432 059	270 875	-1 052 747	-74 289
Reservering till yttre fond			64 500	-64 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-68 352	68 352	
Balansering av föregående års resultat				-74 289	74 289
Årets resultat					<u>-163 364</u>
Belopp vid årets utgång	17 943 581	5 432 059	267 023	-1 123 184	-163 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 123 185
Årets resultat	-163 364

-1 286 549

Styrelsen föreslår följande disposition.

Reservering till fond för yttre underhåll	64 500
---	--------

I ny räkning balanseras	-1 351 049
-------------------------	------------

-1 286 549

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas.

Resultat enligt resultaträkning	-163 364
---------------------------------	----------

Dispositioner	-64 500
---------------	---------

Årets resultat efter dispositioner	-227 864
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	331 523
---	---------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	515 548	503 627
Summa rörelseintäkter		515 548	503 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-372 926	-343 674
Periodiskt underhåll	5	0	-68 352
Övriga externa kostnader	6	-55 271	-43 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 048	-250 048
Summa rörelsekostnader		-678 245	-705 079
Rörelseresultat		-162 697	-201 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 547	8 861
Räntekostnader		-11 214	-13 771
Summa finansiella poster		-667	-4 910
Resultat efter finansiella poster		-163 364	-206 362
Årets resultat		-163 364	-206 362
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-163 364	-206 362
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	68 352
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-64 500	-64 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-227 864	-202 510

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 981 233	22 231 281
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 981 233</u>	<u>22 231 281</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		21 982 433	22 232 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	30	353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 875	37 438
Klientmedel i SHB		1 095 076	1 006 104
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 129 981</u>	<u>1 043 895</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	351 870
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>351 870</u>
Summa omsättningstillgångar		1 129 981	1 395 765
Summa tillgångar		23 112 414	23 628 246

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

23 375 640

23 375 640

Fond för yttre underhåll

267 023

270 875

Summa bundet eget kapital

23 642 663

23 646 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 123 185

-920 675

Årets resultat

-163 364

-206 362

Summa fritt eget kapital

-1 286 549

-1 127 037

Summa eget kapital

22 356 114

22 519 478

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

648 130

1 000 000

Summa långfristiga skulder

648 130

1 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

16 885

23 664

Skatteskulder

227

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 058

85 104

Summa kortfristiga skulder

108 170

108 768

Summa eget kapital och skulder

23 112 414

23 628 246

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider.

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2110)
Stambyte	100 år	(t.o m. år 2110)
Fönster	100 år	(t.o.m år 2110)
Säkerhetsdörrar	30 år	(t.o.m. år 2040)
Vind	40 år	(t.o.m. år 2050)
Köksrenovering	15 år	(t.o.m. år 2025)
Balkonger	99 år	(t.o.m. år 2110)
Tvättstugan	99 år	(t.o m. år 2110)
Takrenovering	99 år	(t.o.m. år 2110)
Elinstallation	20 år	(t.o.m. år 2032)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för bostadsrätter under 2020.

Åtgärder för att förbättra energiförbrukning i huset kommer att till viss del påbörjas under 2020.

Installation av nya dörrar kommer ske innan sommaren.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	442 284	442 284
Hyror parkering	32 760	24 350
Övriga hyrestillägg/bredband/fiber	35 856	35 856
Övriga intäkter	4 648	1 137
Brutto	515 548	503 627
Summa nettoomsättning	<u>515 548</u>	<u>503 627</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	25 811	26 728
Reparationer, löpande underhåll	20 484	7 459
Elavgifter	12 922	12 259
Uppvärmning	145 061	147 060
Vatten och avlopp	21 064	18 848
Renhållning	3 248	4 780
Försäkringar	13 079	13 077
Tomträttsavgäld	71 950	55 900
Kabel-TV / Internet	40 637	40 143
Övriga fastighetskostnader	1 207	506
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 464	16 914
Summa driftskostnader	<u>372 927</u>	<u>343 674</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Kärlskåp	0	52 625
Lås/kortläsare	0	15 727
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>68 352</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 149	0
Kommunikation	1 299	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 070	38 435
Övriga förvaltningskostnader	5 162	4 070
Konsultarvoden	8 091	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga externa kostnader	<u>55 271</u>	<u>43 005</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 135	1 641
Övriga ränteintäkter	12	20
Utdelning*	8 400	7 200
Summa finansiella intäkter	<u>10 547</u>	<u>8 861</u>

* Mälardalens bostadsrättsförvaltning

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 817 647	23 817 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 817 647	23 817 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 586 365	-1 336 317
Årets avskrivningar	-250 048	-250 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 836 413	-1 586 365
Utgående planenligt värde	<u>21 981 234</u>	<u>22 231 282</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 981 234</u>	<u>22 231 282</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 675 000	6 473 000
Taxeringsvärde mark	8 419 000	5 214 000
	<u>16 094 000</u>	<u>11 687 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 000 000	11 600 000
Lokaler	94 000	87 000
	<u>16 094 000</u>	<u>11 687 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	30	30
Skattefordringar	0	323
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>30</u>	<u>353</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
SWHY	1,61	3 mån rörlig	648 130
Summa:			648 130
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			648 130
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			648 130

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Stockholm 20-07-12

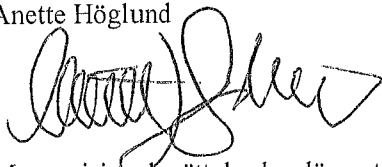


Elsa Stattin
Ordförande

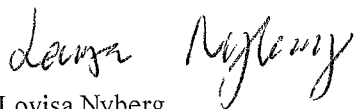


Igor Eklund

Anette Höglund



Min revisionsberättelse har lämnats 20-07-13.



Lovisa Nyberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kartboken 4.
Organisationsnummer 769622-1808.

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019

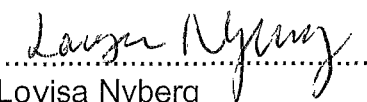
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Bromma 2020-04 - 13



Lovisa Nyberg
Föreningsvald revisor