

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsförening Väggmålningen 3, 769617-1326, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väggmålningen 3 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för framtida underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-03, nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 och den ekonomiska planen registrerades 2009-06-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Nicole Frostensson Bielak	ordförande
Joakim Jonson	ledamot
Emelie Nilsson	ledamot
Thine Hogstedt	ledamot
Love Törnstrand	ledamot till den 26 maj

Styrelsen har under året haft två protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastigheten

Föreningen tillträdde fastigheten Väggmålningen 3 den 30 september 2009. Fastigheten är försäkrad till fullvärde av Brandkontoret. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 18 lägenheter har 15 upplåtits med bostadsrätt och tre med hyresrätt. Föreningen har fem parkeringsplatser, varav alla är uthyrda per den 1 jan 2019 och en uthyrd lagerlokal. Enligt taxeringsbeskedet är tomtytan 1 833 m², lokalytan 15 m² och lägenhetsytan 789 m² varav 128 kvm avser hyresrätterna. Taxeringsvärdet är 22 687 000 kr varav byggnadsvärdet 12 648 000 kr. Lokalens andel av taxeringsvärdet är 87 000 kr.

Utfört underhåll 2019 och planerat framtida underhåll

Under året har taket isolerats samt skorsten och fasad besiktigats. Det har satts in ett nytt kodlås i dörren tvättstugan. Under 2020 planeras för fönsterrenoveringar.

Väsentliga händelser

Föreningen har genomfört en energideklaration. Styrelsen har beslutat att avslutat samarbetet med den tekniske förvaltaren från och med mars 2020. Det beräknas leda till en årlig besparing om ca 30 000 kr. Hyran för de fem P-platserna höjs från 1 april 2020 till 400 kr/mån från tidigare 280 kr/mån.

75

Kassaflöde - Likviditetsanalys

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	605 944	606 268
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-590 519	-732 816
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	-7 853	-50 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 572	-177 515
Investeringar låssystem	0	0
Förändring likvida medel	7 572	-177 515
Likvida medel vid årets början	321 920	499 435
Likvida medel vid årets slut	329 492	321 920

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar 2019-12-31: 18 st

Förändring från föregående år: +1

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	605	606	5 91	589	590
Resultat efter finansnetto	-88	-234	-15	58	-123
Balansomslutning	20 766	20 861	21 094	21 106	21 028
Soliditet	66%	66%	66%	66%	66%

FÖRÄNDING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 002 033	2 750 379	139 620	-927 727	-234 220
Vinstdisposition			24 120	-258 340	234 220
Årets resultat					-87 572
Belopp vid årets slut	12 002 033	2 750 379	163 740	-1 186 067	-87 572

75

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-1 186 067
Årets resultat	<u>-87 572</u>
Resultat att fördela	- 1 273 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	24 120
Balanseras i ny räkning	<u>-1 297 759</u>
Summa	-1 273 639

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

975

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	605 944	606 268
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	Not 3	-478 017	-617 919
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-25 656	-24 776
Avskrivningar		-102 997	-107 672
Summa rörelsekostnader		-606 670	-750 367
Rörelseresultat		-726	-144 099
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		0	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 846	-90 714
Summa finansiella poster		-86 846	-90 121
Resultat efter finansiella poster		-87 572	-234 220
Årets resultat		-87 572	-234 220

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	14 586 748	14 663 565
Mark		5 738 994	5 738 994
Installationer	Not 5	85 089	111 269
Summa materiella anläggningstillgångar		20 410 831	20 513 828
Summa anläggningstillgångar		20 410 831	20 513 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		25 537	24 917
Avgifts- och hyresfordringar		0	594
Summa kortfristiga fordringar		25 537	25 511
<i>Kassa och bank</i>		329 492	321 920
Summa omsättningstillgångar		355 029	347 431
Summa tillgångar		20 765 860	20 861 259

775

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	12 002 033	12 002 033
Upplåtelseavgifter	2 750 379	2 750 379
Yttre fond	163 740	139 620
Summa Bundet eget kapital	14 916 152	14 892 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 186 067	-927 727
Årets resultat	-87 572	-234 220
Summa fritt eget kapital	-1 273 639	-1 161 947

Summa eget kapital	13 642 513	13 730 085
---------------------------	-------------------	-------------------

SkulderLångfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 6	7 000 000	7 000 000
-----------------------------	-------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskuld		50 432	49 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	72 915	82 018
Summa kortfristiga skulder		123 347	131 174

Summa skulder		7 123 347	7 131 174
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		20 765 860	20 861 259
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader och installationer sker med 0,5 % respektive 10 % på årsbasis. Mark avskrivs ej.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.

Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 377 kr per bostadslägenhet år 2019. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 22 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2019-01-01	2018-01-01
Not 2 Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	396 564	394 602
Hyror, bostäder	169 500	169 500
Hyror, lokal	8 640	8 424
Hyror, P-platser	16 800	16 800
Pant- & överlåtelseavgifter	4 853	5 682
Andrahandsupplåtelse avg.	6 588	9 100
Övriga intäkter	2 159	2 160
	605 104	606 268

76

Brf Väggmålningen 3

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 3. Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 587	82 421
Reparationer och underhåll	96 637	230 480
Uppvärmning & el	121 406	118 177
Vatten	30 068	34 738
Sophämtning	16 094	18 131
Fastighetsförsäkring	13 464	13 446
Förvaltningsarvoden	46 926	45 559
Styrelsearvoden & sociala avg.	13 142	26 284
Övrig drift	62 693	48 683
Summa drift	478 017	617 919

Not 4. Byggnader

Anskaffningsvärde	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 363 432	15 363 432
Årets investeringar	0	0
Summa	15 363 432	15 363 432
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	699 867	623 050
Årets avskrivningar	76 817	76 817
Summa	776 684	699 867
Bokfört värde	14 586 748	14 663 565

Not 5. Installationer

Anskaffningsvärde	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	308 554	308 554
Årets investeringar	0	0
Summa	308 554	308 554
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	197 285	166 430
Årets avskrivningar	26 180	30 855
Summa	223 465	197 285
Bokfört värde	85 089	111 269

Not 6. Långfristiga skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Löptid	Belopp	Belopp
SEB	1,16%	3 mån	4 000 000	4 000 000
SEB	1,37%	3 mån	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut			7 000 000	7 000 000

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

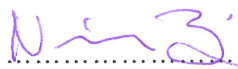
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader	15 122	28 221
Förutbetalda intäkter	<u>57 793</u>	<u>53 797</u>
	72 915	82 018

Not 8. Ställda säkerheter

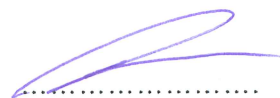
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

7/5

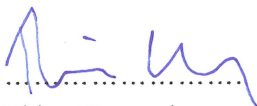
Stockholm 2020-04-10



Nicole Frostensson Bielak



Joakim Jonson

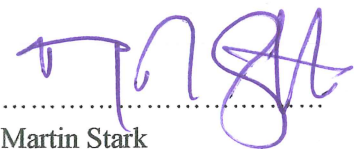


Thine Hogstedt



Emelie Nilsson

Min revisionsberättelse har 2020-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Väggmålningen 3
Org nr 769617-1326*

Rapport om årsredovisningen

*Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väggmålningen 3
avseende räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.*

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Väggmålningen 3 för år 2019

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2020


Martin Stark
Revisor