

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 194-2020070128143409-annualreport.pdf

Storlek: 243886 byte

Hashvärde SHA256:

2dd8634b217402f49e8b83c7a72a6b235b0ec70c3697d62540dd4c98ca4167b1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Jan Anders Barosen

Signerat med BankID 2020-07-01 08:58 BankID Ref: 1b3bbca4-e7d3-4688-814d-1961bd6091b0

KIM LARSSON

Signerat med BankID 2020-07-01 10:32 BankID Ref: 03e6dd39-26e6-459b-adf5-c1cae3cb1a9f

Maria Barosen 19860719-0140

Signerat med BankID 2020-07-01 12:31 BankID Ref: 6e377b15-e309-492a-a46e-6ce88e849fbc

ZARAH HEDSTRÖM 19840729-0421

Signerat med BankID 2020-07-01 14:12 BankID Ref: 29ad9092-2d4b-4661-8fa5-0b429cf4053d

Stefan Gustav Dubois

Signerat med BankID 2020-07-02 10:18 BankID Ref: 46eed8b3-5e7b-4d52-9fbb-e78b7cf3a905



Styrelsen för BRF Martallen 17, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-27 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen är en privatbostadsföretag och har tomträtt.
Föreningens fastighet på Hägersten i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 17	2019-03-15	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av ett flerbostadshus i sex våningar och källare.
Byggnadens totala bostadsyta uppgår till 474 kvadratmeter varav 51 kvadratmeter avser en hyresrätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet samt 2 st lokaler som utgör en totalyta om 40 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
3	2	3

Föreningen har 5 parkeringsplatser och sju extra förråd, som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Botema Fastighets AB
- Trappstädning - PDS i Stockholm AB
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Veolia Recycling Solutions Sweden AB
- Hushållssopor - Stockholms Vatten AB
- Elleverans - Fortum Markets AB
- Drift värme, vatten mm - Stockholms Vatten AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under året

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Ombildning till Bostadsrätter har genomförts.	2019
Fasadrenovering har påbörjats	2019
Likvidering av Bolaget Mabbo AB har genomförts.	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhåll

Ombildning till Bostadsrätter har genomförts.
Fasadrenovering har påbörjats och mindre reparationer har utförts.
Likvidering av Bolaget Mabbo AB har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 9 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 och 7 vid dess slut.

Under 2019 har styrelsen medgivit en förlängning av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var 1 lägenhet upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kim Larsson	Ledamot	ordförande
Zarah Hedström	Ledamot	
Maria Barosen	Ledamot	
Anders Barosen	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden förutom ordinarie stämma.

Revisor

Stefan Gustav Dubois Godkänd revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 valdes styrelsen att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 17 625 882 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Lån

Föreningen har ett lån hos Danslebank om 5 998 844kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1377 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019
Nettoomsättning	367
Resultat efter finansiella poster	-17 626
Soliditet (%)	70

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Avs. mot uppsk- rivningsfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0			0	0
Förändring under året	15 106 486	16 543 373	206 627	-17 625 882	14 230 604
Belopp vid årets utgång	15 106 486	16 543 373	206 627	-17 625 882	14 230 604

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	206 627
Årets resultat	-17 625 882
	-17 419 255

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	35 757
i ny räkning överföres	-17 455 012
	-17 419 255

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	367 086	0
Övriga rörelseintäkter	2	1 628	0
Summa rörelseintäkter		368 714	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-121 052	0
Driftskostnader	4	-316 656	0
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-507 468	0
Personalkostnader	6	-3 400	0
Avskrivningar	7	-234 803	0
Summa rörelsekostnader		-1 183 379	0
Rörelseresultat		-814 665	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-16 750 763	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 454	0
Summa finansiella poster		-16 811 217	0
Resultat efter finansiella poster		-17 625 882	0
Årets resultat		-17 625 882	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	18 894 658	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 894 658	0
Summa anläggningstillgångar		18 894 658	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 715	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 623	0
Summa kortfristiga fordringar		37 338	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 370 784	0
Summa kassa och bank		1 370 784	0
Summa omsättningstillgångar		1 408 122	0
SUMMA TILLGÅNGAR		20 302 780	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 106 486	0
Uppskrivningsfond		16 543 373	0
Summa bundet eget kapital		31 649 859	0
<i>Balanserad resultat</i>			
Balanserat resultat		206 627	0
Årets resultat		-17 625 882	0
Summa ansamlad förlust		-17 419 255	0
Summa eget kapital		14 230 604	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 998 844	0
Summa långfristiga skulder		5 998 844	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 497	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 835	0
Summa kortfristiga skulder		73 332	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 302 780	0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisningen K3.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsoförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Stomme-Övrigt, betongpannor	100
Yttertak, btongpannor	40
Fasad, betongsockel, putsat	20
Fönstr, 2glas	5
Trapphus och tvättstuga	15
Ventilation	2
El-stammar	5
Fjärrvärme	25
VVs-stammar	30

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 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	214 444	0
Hyror bostäder	50 744	0
Hyror lokaler	91 523	0
Hyra p_pl ej moms	10 374	0
	367 085	0

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 628	0
	1 628	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-26 018	0
El	-11 770	0
Värme	-57 317	0
Vatten och avlopp	-17 906	0
Sophämtning/renhållning	-6 351	0
Källsortering	-1 690	0
	-121 052	0

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-17 813	0
Övriga fastighetskostnader	-3 669	0
Fastighetsförsäkring	-11 724	0
Kabel-tv	-10 643	0
Fastighetsskatt	-4 196	0
Fönster-/Fasadrenovering	-250 000	0
Tomträttsavgäld	-18 055	0
Hyressättningsavgift, HGF	-556	0
	-316 656	0

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Övriga försäljningskostnader	33 575	0
Revisionsarvoden	-12 500	0
Rådgivning	-476 496	0
Fastighetsförvaltning	-15 938	0
Bankkostnader	-36 108	0
	-507 467	0

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-3 400	0
	-3 400	0

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-28 176	0
Uppskrivningsbelopp	-206 627	0
	-234 803	0

Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Nyanskaffningar	19 129 461	0
Utgående anskaffningsvärde	19 129 461	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-234 803	0
Utgående avskrivning enligt plan	-234 803	0
Planenligt restvärde vid årets slut	18 894 658	0
Taxeringsvärde		
Byggnad	6 664 000	0
Mark	5 255 000	0
	11 919 000	0
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	11 400 000	0
Lokaler	519 000	0
	11 919 000	0
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	0	
Nyanskaffningar	19 129 461	0
Utgående anskaffningsvärde	19 129 461	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Planenligt restvärde vid årets slut	19 129 461	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	19 129 461	0
	19 129 461	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Danskebank 70796	1,78	rörlig	2 068 500
Danskebank 70826	1,16	rörlig	2 068 500
Danskebank 70834	1,24	rörlig	1 861 844
			5 998 844

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 065 000 6 065 000	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Kim Larsson
Ordförande

Zarah Hedström

Maria Barosen

Anders Barosen

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Gustav Dubois
Godkänd revisor