

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Mårten  
Org nr: 746000-0776



## Verksamhetsberättelse Brf Mårten 2019

Föreningen slutförde under 2019 flera större underhållsarbeten som påbörjats hösten/vintern 2018.

Det gäller främst det omfattande arbetet med att byta ut samtliga trycksatta ingående vattenstammar i fastigheten.

Blandarna/armaturena i lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen byttes ut och uppdaterades till s.k. "säker vatten"-standard.

Relining av samtliga avloppsledningar i huset (förutom samlingsledningen ute i gatan) genomfördes.

Avloppsstammarna försågs med rättstoppar.

Fastigheten fick ny fjärrvärmeväxlare och nya VVC-pumpar.

Uttjänta ventiler i källarplanet byttes ut.

I pannrummet installerades en golvbrunn.

Arbetet blev godkänt vid slutbesiktning under våren 2019 av extern KA (kontrollansvarig).

Dessutom skedde en uppfräschning av ytskikt i gemensamma tvättutrymmen samt vindsgången till en uthyrd lokal.

Brandskyddet uppdaterades och inspekterades av en extern sakkunnig.

Nya brandvarnare installerades i hyreslokalerna på entréplan samt sammankopplades med en enhet i trapphuset.

På entréplanet i trapphuset installerades nya och fler rörelseaktiverade LED-plafonder.

Nya lås på yttre portar med kopieringsskyddade nycklar installerades.

Butikslokalen (hyreslokal) på entréplan ut mot Solgatan totalrenoverades med nya ytskikt och kök (utan spis men med kyl och frys). Elen fick en allmän översyn och vissa installationer gjordes, bland annat montering av jordfelsbrytare.

I garaget uppdaterades det gamla 3 fas-uttaget med nya ledningar, handske med säkerhetsspärr samt jordfelsbrytare. Utrustning för vidarematning samt omvandling till 220 V-uttag införskaffades.

Toaletten i garaget återaktiverades och totalrenoverades med nytt porslin, ny blandare, nytt ytskikt i form av halvkakling/målning på vägg och nytt kakelgolv samt ny rörelsekänslig belysning.

Oljeavskiljaren i garaget har tömts.

Den lagstadgade energideklarationen har utförts.

En ny professionell 10-årig underhållsplan har upprättats av en extern byggnadsingenjör.

Planerat och beslutat underhåll 2020

Styrelsen har tagit beslut om installation av spaltventiler i samtliga lägenheter enl. senaste OVK:n.

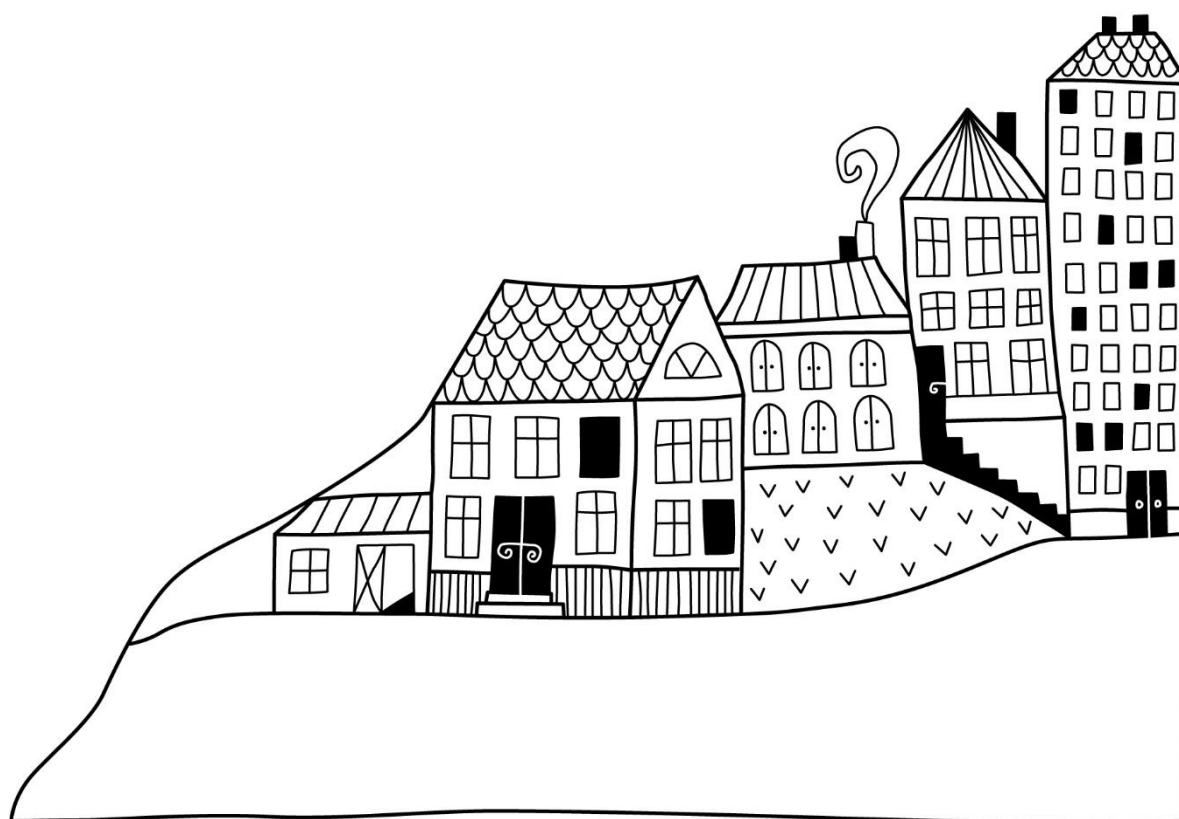
Säkerhetsdörrar samt postboxar ska installeras.

Samtliga balkonger ska renoveras.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mårten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 234% till 406%.

I resultatet ingår avskrivningar med 77 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -500 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lågan 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 11 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Solgatan 25 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	3	4	2	11

Dessutom tillkommer	Lokaler
Antal	3

Total tomtarea	555 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	722 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	700 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	700 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	11 051 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 405 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 738 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 444 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 160 tkr (222 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 60 tkr (83 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under den genomsnittliga kostnaden.

#### **Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

##### **Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fasadputsning	2013
Takrenovering	2012/2013
Relining	2018

##### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Lokaler	63 971
Installationer	674 188

##### **Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Omfogning	2018–2020
Ny fjärrvärmepanna	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Kerstinsdotter (tidigare Kallberg)	Ordförande	2020
Johan Vilhelmsson	Sekreterare	2020
Jesper Nivesjö	Vice ordförande	2020
Ann-Kristin Strömsten	Kassör	2020
Göran Svensson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mats Karpestam	Suppleant	2020
Alexander Tegstam	Suppleant	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Ann Lingebrandt	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Olof Sjölund	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jelena Jakovljevic	2020
Cristina Hipp	2020

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

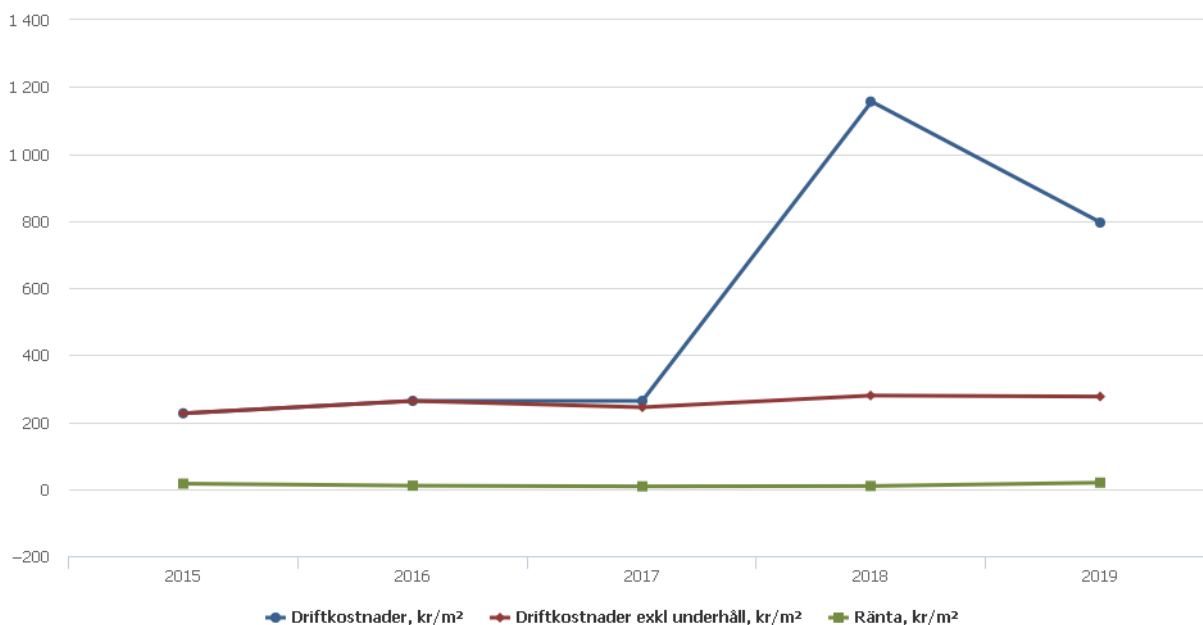
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 411 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	786	704	713	718	692
Resultat efter finansiella poster	-578	-1205	94	155	95
Årets resultat	-578	-1 205	94	155	95
Resultat exklusive avskrivningar	-500	-1 128	189	251	268
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-560	-1 188	129	191	208
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	42	42	42	42	42
Balansomslutning	1 498	2 786	1 660	1 638	1 570
Soliditet %	-79	-22	36	31	22
Likviditet %	406	234	415	367	274
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	411	392	373	355	338
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	114	114	224	224	224
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	795	1 156	263	263	226
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	276	279	244	263	226
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	19	9	8	10	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	55	31	-11
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 770	1 797	618	678	748



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 000	0	446 741	-1 205 423
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 205 423	1 205 423
Reservering underhållsfond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-60 000	60 000	
Årets resultat				-577 882
<b>Vid årets slut</b>	<b>148 000</b>	<b>0</b>	<b>-758 682</b>	<b>-577 882</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-758 682
Årets resultat	-577 882
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 000
<b>Summa</b>	<b>-1 336 564</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 336 564**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	785 940	704 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 296	30 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>820 236</b>	<b>734 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 130 020	-1 643 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 485	-158 881
Personalkostnader	Not 6	-23 368	-23 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-77 410	-77 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 371 282</b>	<b>-1 903 006</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-551 045</b>	<b>-1 168 789</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	243	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-27 080	-36 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 837</b>	<b>-36 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-577 882</b>	<b>-1 205 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-577 882</b>	<b>-1 205 423</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	638 673	711 343
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	14 217	18 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>652 890</b>	<b>730 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>652 890</b>	<b>730 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 459	5 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 657	23 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 116</b>	<b>28 527</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	812 583	2 027 099
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>812 583</b>	<b>2 027 099</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>844 700</b>	<b>2 055 626</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 497 589</b>	<b>2 785 926</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	148 000	148 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>148 000</b>	<b>148 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-758 682	446 741	
Årets resultat	-577 882	-1 205 423	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 336 564</b>	<b>-758 682</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 188 564</b>	<b>-610 682</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 478 151	2 516 651
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 478 151</b>	<b>2 516 651</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 500	38 500
Leverantörsskulder		14 518	21 515
Skatteskulder	Not 15	1 712	2 964
Övriga skulder	Not 16	11 782	2 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	141 490	814 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>208 002</b>	<b>879 957</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 497 589</b>	<b>2 785 926</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-577 882	-1 205 423
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	77 410	77 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-500 472</b>	<b>-1 128 013</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 589	14 426
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-671 955	654 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 176 016</b>	<b>-458 982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-38 500	1 676 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-38 500</b>	<b>1 676 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 214 516</b>	<b>1 217 518</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 027 099</b>	<b>809 581</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>812 583</b>	<b>2 027 099</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	63	2022
Tillkommande utgifter, byte av fönster	Linjär	33	2035
Tillkommande utgifter, renovering tak	Linjär	20	2028
Tillkommande utgifter, byte av entredörrar	Linjär	10	Färdigavskrivet
Bredbandsinstallation	Linjär	5	2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	296 976	282 840
Årsavgifter, lokaler	199 176	189 696
Hyror, lokaler	109 872	70 965
Hyror, garage	30 750	33 850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 200	-30 396
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 550	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	161 916	161 916
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>785 940</b>	<b>704 071</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	28 165	28 380
Övriga ersättningar	1 163	448
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Återvunna fordringar	553	0
Övriga rörelseintäkter	4 053	1 137
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>34 296</b>	<b>30 146</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-738 159	-1 247 063
Reparationer	-38 901	-36 135
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 537	-33 797
Försäkringspremier	-15 982	-13 945
Kabel- och digital-TV	-37 728	-40 655
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 785	-2 676
Serviceavtal	-2 665	-7 202
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	-6 588	-1 671
Fordons- och maskinkostnader	-358	-358
Vatten *	-33 934	-53 334
Fastighetsel	-41 518	-35 421
Uppvärmning	-135 282	-154 301
Sophantering och återvinning	-18 832	-12 585
Förvaltningsarvode drift	0	-4 243
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 130 020</b>	<b>-1 643 385</b>

\* 13 månader för 2018 och 11 månader för 2019.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-59 537	-58 020
Annonsering och reklam	-360	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 765	-13 770
Övriga förvaltningskostnader	-5 307	-1 341
Kreditupplysningar	-2 550	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	0
Kontorsmateriel	-606	-1 912
Telefon och porto	-68	0
Konsultarvoden	-52 813	-75 969
Bankkostnader	-2 500	-850
Övriga externa kostnader	-350	-7 019
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-140 485</b>	<b>-158 881</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-750	-750
Sociala kostnader	-4 618	-4 581
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-23 368</b>	<b>-23 331</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 622	-7 622
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 049	-65 049
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 740	-4 740
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-77 410</b>	<b>-77 410</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	216	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>243</b>	<b>3</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-26 617	-12 687
Räntekostnader till kreditinstitut	-33	0
Övriga finansiella kostnader	-430	-23 949
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-27 080</b>	<b>-36 636</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	745 989	745 989
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	1 403 392	1 403 392
Anslutningsavgifter	38 108	38 108
<b>Summa</b>	<b>2 272 489</b>	<b>2 272 489</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 272 489</b>	<b>2 272 489</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-745 989	-745 989
Anslutningsavgifter	-30 485	-22 864
Tillkommande utgifter	-784 671	-719 623
<b>Summa</b>	<b>-1 561 146</b>	<b>-1 488 476</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 622	-7 622
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 049	-65 049
<b>Summa</b>	<b>-72 670</b>	<b>-72 671</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 633 816</b>	<b>-1 561 147</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>638 673</b>	<b>711 344</b>

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	85 000	85 000
Anslutningsavgifter	1	7 623
Tillkommande utgifter	553 672	618 721

**Taxeringsvärden**

Bostäder	9 012 000	6 496 000
Lokaler	2 039 000	1 909 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 051 000</b>	<b>8 405 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 676 000</i>	<i>5 836 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 375 000</i>	<i>2 569 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	68 890	68 890
<b>Summa</b>	<b>68 890</b>	<b>68 890</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 890</b>	<b>68 890</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-49 934	-45 195
<b>Summa</b>	<b>-49 934</b>	<b>-45 195</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 740	-4 740
<b>Summa</b>	<b>-4 740</b>	<b>-4 740</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-54 674	-49 934
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-54 674</b>	<b>-49 934</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 216</b>	<b>18 956</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	14 216	18 956

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 377	15 982
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 280	7 095
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 657</b>	<b>23 077</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 284	1 284
Bankmedel	10 357	11 533
Transaktionskonto	800 942	2 014 282
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>812 583</b>	<b>2 027 099</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 516 651	2 555 151
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-38 500	-38 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 478 151</b>	<b>2 516 651</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,07%	2020-10-28	1 695 000,00	0,00	20 000,00	1 675 000,00
SEB	1,16%	2021-08-28	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
SEB	1,12%	2021-10-28	260 151,00	0,00	18 500,00	241 651,00
<b>Summa</b>			<b>2 555 151,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 500,00</b>	<b>2 516 651,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 38 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 38 500 kr årligen

**Not 15 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	2 964
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	35 537	0
Debiterad preliminärskatt	-33 825	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 712</b>	<b>2 964</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	2 000	1 400
Skuld sociala avgifter och skatter	9 782	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 782</b>	<b>2 660</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	6 127	5 891
Upplupna räntekostnader	750	568
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 951	0
Upplupna elkostnader	5 877	5 668
Upplupna vattenavgifter	7 524	12 441
Upplupna värmekostnader	21 407	23 494
Upplupna kostnader för renhållning	1 316	971
Upplupna revisionsarvoden	15 750	14 485
Upplupna styrelsearvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 940	706 876
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 848	25 923
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>141 490</b>	<b>814 318</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 569 500	1 476 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Anna Kerstinsdotter (tidigare Kallberg)  
Ordförande

Jesper Nivesjö

Johan Vilhelmsson

Göran Svensson

Ann-Kristin Strömsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Ann Lingebrandt  
Föreningdvald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Mårten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Mårten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

