

Årsredovisning för
Brf Märstahöjden
769628-9128

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Märstahöjden, 769628-9128, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2015-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Sigtuna Märsta 1.139 och Sigtuna Märsta 4:1 byggdes 1955-1956. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeslut 7156 kvm varav 5822 kvm utgör lägenhetsyta och 1334 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 10 708 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Renew Ekonomi AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Renew Service AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2015/16
Fasadförbättring	2015/16
Nya säkerhetsdörrar	2015/16

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Underhållsplan	2021	Under framtagning
Renovering TAK	2020	Under framtagning
OVK	2020	Under framtagning

Medlemsinformation

Fastigheten består av 98 st medlemslägenheter varav 17 har överlåtit under året. Föreningen har även 6st medlemslokaler varav 4 har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 102 och vid årets slut 105.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st lokaler, 4st förråd, 13 st garage och 46 st p-platser. I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	190 kvm	2020-02-29
Anderssons Bang-on	128 kvm	2020-08-31
Pizzeria	98 kvm	2022-12-31
Frisör	58 kvm	2021-09-30
Möbelverkstad	80 kvm	2020-09-30
Osman Aytakin	48 kvm	2019-04-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ana Jiménez	Ordförande t.o.m. 2019-05-27, kvar som suppleant
Inca Whyte	Ordförande fr.o.m. 2019-05-27
Jan Hultman	Ledamot
Jeanette Lindgren	Ledamot
Richard Thorsson	Ledamot
Anna Whyte	Ledamot
Mari Ljussken	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anna Whyte, Jeanette Lindgren, Richard Thorsson, samt suppleanten Mari Ljussken.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 123 596 kr .

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 74 244 000 kr varav 22 726 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder xxxx kr samt lokaler xxxxxxxx kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgifter 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning (tkr)	5 635	5 227	5 422	5 357
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 964	-999	-121	-8 703
Soliditet (%)	39	40	39	42
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	620	585	575	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	20 366	20 686	20 717	15 667
Elkostnad/kvm totalyta	114	101	99	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	29	25	37
Avsättn. underhållsplan/kvm tot	31	31	31	31

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändring	Utgående värde
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	66 065 638	-	66 065 638
Upplåtelseavgift	1 777 078	-	1 777 078
Fond för yttre underhåll	9 575 584	-	9 575 584
S:a bundet eget kapital	77 418 300	-	77 418 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 676 387	-	-10 676 387
Årets resultat	-999 030	-1 964 213	-2 963 243
S:a fritt eget kapital	-11 675 417	-1 964 213	-13 639 630
S:a eget kapital	65 742 883	-1 964 213	63 778 670

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-11 675 417
årets förlust	-1 964 213
	-13 639 630
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	216 000
fond för yttre underhåll tas i anspråk med	-145 000
i ny räkning överföres	-13 710 630
	-13 639 630

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 313 653	5 189 390
Övriga rörelseintäkter		339 910	37 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 653 563	5 226 983
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 632 727	-2 773 505
Övriga externa kostnader	4	-646 240	-421 889
Personalkostnader		-151 907	-117 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 779	-1 495 510
Summa rörelsekostnader		-5 940 653	-4 808 699
Rörelseresultat		-287 090	418 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 399	2 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 678 522	-1 419 618
Summa finansiella poster		-1 677 123	-1 417 314
Resultat efter finansiella poster		-1 964 213	-999 030
Årets resultat		-1 964 213	-999 030

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	157 582 920	159 065 760
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	160 237	172 187
Inventarier, verktyg och installationer	7	209 845	224 834
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>157 953 002</u>	<u>159 462 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 425 000	3 425 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 475 000</u>	<u>3 475 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 428 002</u>	<u>162 937 781</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 651	159 544
Övriga fordringar		308 145	497 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 361	73 832
Summa kortfristiga fordringar		<u>467 157</u>	<u>730 866</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 454 892	2 675 615
Summa kassa och bank		<u>2 454 892</u>	<u>2 675 615</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 922 049</u>	<u>3 406 481</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>164 350 051</u>	<u>166 344 262</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		66 065 638	66 065 638
Upplåtelseavgifter		1 777 078	1 777 078
Fond för yttre underhåll		9 575 584	9 575 584
Summa bundet eget kapital		77 418 300	77 418 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 676 387	-10 676 387
Årets resultat		-2 963 243	-999 030
Summa fritt eget kapital		-13 639 630	-11 675 417
Summa eget kapital		63 778 670	65 742 883
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	99 075 000	99 225 000
Övriga mottagna depositioner		65 133	65 133
Summa långfristiga skulder		99 140 133	99 290 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		614 699	199 205
Skatteskulder		456 872	450 796
Övriga skulder		3 606	459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	206 071	510 786
Summa kortfristiga skulder		1 431 248	1 311 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 350 051	166 344 262

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner	10 år
Inventarier, värmepump	15 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

From 2020-01-01 sköts den ekonomiska förvaltningen av Allabrf.se

From 2019-01-01 höjs årsavgifterna med 10%.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 020 286	2 809 613
Årsavgifter lokaler	313 006	397 134
Hysesintäkter bostäder	1 023 721	1 068 944
Hysesintäkter lokaler	2 250	3 476
Hysesintäkter lokaler, moms	-	634 703
Hysesintäkter lokaler, momsfritt	619 782	-
Hysesintäkter garage och p-plats	225 697	238 853
Hysesintäkter förråd	-	7 010
Hysesintäkter kabel-tv	-	1 248
Övriga fakturerade kostnader	86 377	28 275
Öresutjämning	128	134
Kaplan försäljningsintäkter	339 910	-
Övriga rörelsintäkter	22 406	37 593
	5 653 563	5 226 983

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning grundavtal	51 978	56 845
Fastighetsskötsel extradebiteringar	126 157	125 725
Trädgårdsskötsel	-	20 763
Vinterskötsel	65 029	84 551
Städning, extradebiteringar	2 919	8 815
Besiktning/Kontroller	58 210	10 689
Bevakning	1 869	-
Reparationer:		
Bostäder	233 020	18 633
Lokaler	1 438	59 886
Tvättstuga	44 045	10 740
Trapphus		145 466
Soprum	5 910	1 843
Dörrar och lås	92 118	51 446
Övriga gemensamma utrymmen	8 199	6 512
VA	214 283	39 564
Värme	92 580	29 521
Ventilation	13 208	-
El	188 360	90 055
Tele/TV/Port	1 545	-
Hissar	-	2 853
Tak	6 205	13 328
Belysning	17 152	-
Fönster	500	2 791
Klottersanering	2 599	-
Entrédörrar	3 153	-
Gård	15 049	36 940
Garage och p-platser	3 850	768
Vattenskada	-65 547	91 001
Övriga reparationer/underhåll	104 283	9 073
Elavgifter	815 520	726 898
Uppvärmning	157 655	157 764
Vatten	199 944	210 455
Sophämtning	260 827	250 951
Fastighetsförsäkring	59 772	59 291
Kabel-TV	99 705	76 429
Arvode teknisk förvaltning	229 504	147 432
Övrigt	60 896	-
Fastighetsskatt	95 450	95 450
Kommunal fastighetsavgift	134 946	131 026
	3 402 331	2 773 504

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier	47 526	6 435
Förbrukningsmaterial	13 985	22 619
Inkasso- och KFM avgifter	180	181
Telefon	4 470	-
Hemsida	841	736
Kontorsmaterial	813	18 601
Revisionsarvode	4 000	31 602
Ek.Förvaltning	341 406	127 819
Extra deb. ek. förvaltning	36 954	12 263
Konsultarvoden	-	163 000
Bankkostnader	1 919	1 000
Juridisk konsultation	13 300	12 728
Medlems- och föreningsavgifter	7 480	7 340
Trivselkostnader	3 492	17 565
Förvaltningskostnader	9 533	-
Kundförlust	160 341	-
Summa	646 240	421 889

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 356 000	148 356 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	148 356 000	148 356 000
Ingående avskrivningar	-5 934 240	-4 450 680
Årets avskrivningar	-1 483 560	-1 483 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 417 800	-5 934 240
Utgående redovisat värde	140 938 200	142 421 760

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	38 301 000
Taxeringsvärde mark	18 644 000

Bokfört värde byggnader	142 421 760
Bokfört värde mark	16 644 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 087	119 496
Inköp	-	76 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 087	196 087
Ingående avskrivningar	-23 900	-11 950
Årets avskrivningar	-11 950	-11 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 850	-23 900
	160 237	172 187

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	224 834	224 834
Vid årets slut	224 834	224 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början avskrivning	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 989	-
Vid årets slut	-14 989	-
Redovisat värde vid årets slut	209 845	224 834

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Föutbetalad Försäkring Brandkontoret	14 983	14 823
Förutbetalad medlemskap Bostadsrätterna	7 620	7 480
Förutbetalad Kabel-TV	20 758	19 520
Förutbetalad Ekonomisk Förvaltning	-	32 008
Förutbetalad hyra (tillgodo)	-18 457	-
	24 904	73 831

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenr	Räntesats	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31	Konvertering
Ålandsbanken	23 115 102 044	1,30	33 225 000	33 375 000	Rörligt lån
Ålandsbanken	23 115 102 052	1,30	33 000 000	33 000 000	Rörligt lån
Ålandsbanken	23 115 102 060	1,60	33 000 000	33 000 000	Rörligt lån
Nästa års amortering			-150 000	-150 000	
			99 075 000	99 225 000	

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	99 900 000	99 900 000
	99 900 000	99 900 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad Revision	28 000	28 000
Upplupen kostnad EI	88 341	102 647
Upplupen kostnad elarbete	43 901	9 818
Upplupen kostnad tvättstuga	9 393	3 525
Upplupen styrelsearvode	-	-
Upplupna arb.giv.avgifter	-	-
Upplupen kostnad vattenskada	-	91 001
Upplupen räntekostnad	-	2 658
Upplupen kostnad reparationer	16 861	-
Upplupen kostnad Ekonomisk Förvaltning	38 031	-
	224 527	237 649

Underskrifter

Upplands Väsby 2020-06-XX

Inca Whyte
Styrelseordförande

Ana Jiménez

Jan Hultman

Jeanette Lindgren

Richard Thorsson

Anna Whyte

Mari Ljussken

Min revisionsberättelse har lämnats den

Berit Holmgren
Extern revisor