

# Årsredovisning 2022

BRF MÅLAREN 1

702001-4804



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÅLAREN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## 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 1919-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Fastigheten

Huset registrerades enligt Bolagsverket 1919-02-15 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 003 kvm varav 2 341 kvm utgör lägenhetsyta och 662 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 758 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter och 4 st bostadsrättslokaler. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	80 kvm	2025-03-31
Butik	425 kvm	2024-09-30
Kontor	45 kvm	2025-03-31

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelse och revisor

Sara Johansson	Ordförande
Maria Wendt	Ledamot
Malin Yvell	Ledamot
Tom Olson	Ledamot
Marie Nordström	Ledamot
Milton Andersson Forssell	Ledamot



Revisor har varit Annika Hansen Fernaeus, Allians revisionsbyrå, revisorssuppleant har varit Marie Louise Ebbevik, Allians revisionsbyrå.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2022. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Maria Wendt & Marie Nordström.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Avtal med leverantörer**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stoft Fastighetsteknik AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Renovering och målning av fönster och balkongdörrar.
- Beslut om avgiftshöjning om 15% från och med 1 april 2023.
- Räntekonto upprättats

### **Byggnadens tekniska status**

Underhållsplanen, se **Bilaga 1**

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 113 092 000 kr varav 76 292 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 102 000 000 kr samt lokaler 11 092 000 kr.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, 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

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen är 34 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 354	2 301	2 272	2 269
Resultat efter fin. poster	-266	-649	233	827
Soliditet, %	-40	-36	-25	-30
Yttre fond	2 561	3 419	3 253	2 806
Taxeringsvärde	113 092	92 422	92 422	92 422
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	501	501	501	501
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 991	3 828	3 845	3 865
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	0,77	1,07	1,10
Belåningsgrad, %	178,86	174,23	169,61	165,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	672	-	-	672
Fond, yttre underhåll	3 419	-	-859	2 561
Uppskrivningsfond	2 200	-	-	2 200
Balanserat resultat	-8 357	-649	859	-8 147
Årets resultat	-649	649	-266	-266
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 714</b>	<b>0</b>	<b>-266</b>	<b>-2 981</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 147
Årets resultat	-266
Totalt	<u><b>-8 413</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	447
Att från yttre fond i anspråk ta	-804
Balanseras i ny räkning	-8 057
	<u><u><b>-8 413</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 354	2 301
Rörelseintäkter		3	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 357</b>	<b>2 301</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 258	-2 600
Övriga externa kostnader	8	-94	-107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166	-171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 518</b>	<b>-2 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-161</b>	<b>-576</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-106	-73
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105</b>	<b>-73</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-266</b>	<b>-649</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-266</b>	<b>-649</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	5 223	5 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 223</b>	<b>5 389</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 226</b>	<b>5 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		71	46
Övriga fordringar	12	0	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83	84
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155</b>	<b>141</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 068	2 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 068</b>	<b>2 055</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 223</b>	<b>2 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 448</b>	<b>7 588</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		672	672
Uppskrivningsfond		2 200	2 200
Fond för yttre underhåll		2 561	3 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 433</b>	<b>6 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 147	-8 357
Årets resultat		-266	-649
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 413</b>	<b>-9 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 981</b>	<b>-2 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	4 000
Övriga långfristiga skulder		233	233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>233</b>	<b>4 233</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 342	5 390
Leverantörsskulder		261	132
Skatteskulder		38	11
Övriga kortfristiga skulder		45	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509	490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 196</b>	<b>6 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 448</b>	<b>7 588</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Målaren 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	1 072	1 032
Intäktsreduktion	-3	-16
Årsavgifter, bostäder	1 228	1 228
Övriga intäkter	60	58
<b>Summa</b>	<b>2 357</b>	<b>2 301</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	40	17
Fastighetsskötsel	0	69
Snöskottning	5	31
Städning	60	56
Övrigt	3	2
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>175</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	30
Fönster	859	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	4
Hissar	70	58
Reparationer	159	151
Trapphus/port/entr	0	2
VA	0	5
Värme	214	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	12
<b>Summa</b>	<b>1 302</b>	<b>262</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Värmesystem	0	1 202
golv	0	43
Övrigt	0	60
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 306</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	77	87
Sophämtning	44	40
Uppvärmning	372	385
Vatten	59	55
<b>Summa</b>	<b>553</b>	<b>567</b>



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	79	114
Bredband	12	11
Fastighetsförsäkringar	36	33
Fastighetsskatt	141	103
Kabel-TV	29	28
<b>Summa</b>	<b>296</b>	<b>290</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	2	10
Kameral förvaltning	43	42
Revisionsarvoden	24	23
Övriga förvaltningskostnader	26	32
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>107</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	106	72
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>73</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 100	8 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 711	-2 539
Årets avskrivning	-166	-171
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 877</b>	<b>-2 711</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 223</b>	<b>5 389</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 715	2 715
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 800	28 278
Taxeringsvärde mark	76 292	64 144
<b>Summa</b>	<b>113 092</b>	<b>92 422</b>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	11
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6	4
El	4	0
Försäkringspremier	42	39
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	8	7
Räntor	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>84</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-07-31	2,79 %	542	544
Stadshypotek	2023-07-31	2,79 %	568	569
Stadshypotek	2023-11-09	2,85 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2023-06-07	3,21 %	240	272
Stadshypotek	2023-10-30	0,65 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2023-05-19	2,95 %	2 141	2 152
Stadshypotek	2023-06-05	3,16 %	351	353
<b>Summa</b>			<b>9 342</b>	<b>9 390</b>
Varav kortfristig del			9 342	5 390

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	12	21
Förutbetalda avgifter/hyror	397	393
Uppvärmning	60	61
Utgiftsräntor	25	2
Vatten	11	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
<b>Summa</b>	<b>509</b>	<b>490</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 573	9 573
<b>Summa</b>	<b>9 573</b>	<b>9 573</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sara Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Malin Yvell  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Maria Wendt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Nordström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Milton Andersson Forsell  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tom Olson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 07:38

SENT BY OWNER:

Tilda Lindström · 11.04.2023 11:27

DOCUMENT ID:

Sklnz\_sfz3

ENVELOPE ID:

SyyMusMfh-Sklnz\_sfz3

DOCUMENT NAME:

Brf Målaren 1, 702001-4804 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA JOHANSSON Sara@briqpay.com	Signed Authenticated	11.04.2023 11:43 11.04.2023 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/11) IP: 83.241.206.122
2. Maria Wendt maria.wendt@ekohist.su.se	Signed Authenticated	11.04.2023 11:47 11.04.2023 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/14) IP: 130.237.92.124
3. Milton August W Andersson Forsse II miltonanderssonforssell@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2023 14:07 11.04.2023 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/12) IP: 94.234.116.48
4. Marie Helene Nordström nordstrom.122@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 10:15 12.04.2023 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/08) IP: 185.137.143.88
5. Tom Olson bomson@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 11:21 12.04.2023 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/10) IP: 94.255.241.225
6. MALIN YVELL Maliny@kth.se	Signed Authenticated	18.04.2023 21:08 18.04.2023 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/25) IP: 194.237.232.254
7. Annika Hansen Fernaeus annika.h.fernaeus@re-allians.se	Signed Authenticated	19.04.2023 07:38 19.04.2023 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/10) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed