

Årsredovisning

för

Brf Måseskär 3

769616-4040

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Måseskär 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten 2009. Fastigheten består av 45 st bostadslägenheter (42 st upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt) samt 4 lokaler upplåtna med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 3069 kvadratmeter och lokalytan till 576 kvadratmeter. Föreningens adress är Paternostervägen 46-58.

Marken är upplåten med tomträtt och har en areal på 4 598 kvadratmeter.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Måseskär 3.

Nybyggnadsår 1952. Byggnaden har tilldelats värdeår 1952.

Taxeringsuppgifter framgår av noten Byggnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 - 2036. Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

J

Lägenhetsfördelning Bostäder:

6 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Lokaler:

Verksamhet/hyresgäst

1 st	205 kvadratmeter	Hagman & Hübinette Måleri
1 st	72 kvadratmeter	Hagman & Hübinette Måleri
1 st	178 kvadratmeter	Hagman & Hübinette Måleri
1st	121 kvadratmeter	Tobias Sjögren

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB

Teknisk förvaltning: Stoft Fastighetsteknik

Fastighetsskötsel: Energibevakning AB

Snöskottning: JC-Miljöstäd AB

Snöskottning tak: Takjour entreprenad AB

Trappstädning: Harmoni Städ AB

Fastighetsförsäkring: Brandkontoret

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten

Under 2019 genomfördes en del mindre underhållsarbeten i huset. Ny energideklaration, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och systematiska brandskyddsarbetet (SBA,) vilka alla är föreskrivna kontroller. SBA resulterade bland annat i förbättrad skyltning, brandvarnare i trapphusen samt bättre barnvagnsförvaring för att undvika förvaring av barnvagnar i trapphusen. OVK resulterade i flera mindre anmärkningar som behöver åtgärdas. Dessa gällde främst lägenhetsinnehavare som gjort egna lösningar i samband med egna renoveringar, men även några pentryn som inte hade godkänd ventilation.

Under sommaren genomfördes en stamspolning vilket ska medföra effektivare avlopp och förlänga avloppens livslängd.

8

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en översyn av alla husets skyddsrum och konstaterat att de behövde en rejäl uppdatering, vilket skulle innebära en större kostnad för föreningen. Styrelsen valde istället att avveckla de skyddsrum som var möjliga att avveckla och uppdatera ett återstående. Arbetet med avvecklingen var omfattande och drog ut på tiden, men blev klart vid årets slut, dock till en högre kostnad än beräknat. Avvecklingen innebär att föreningen får yta att bygga nya förråd där skyddsrummen tidigare fanns, vilket är efterfrågat av flera medlemmar.

Styrelsen har undersökt möjligheterna till en modernare sophantering, för att kunna sortera ut komposterbart matavfall, men också för att göra en kostnadsbesparing. Vid årsstämman fattade stämman beslut om att flytta ut sophantering från sopnedkast i huset till att anlägga en sopstation på tomten, där matavfall kan sorteras och alla sopor tömmas med kranbil. Under hösten kom Stockholms stad med beskedet att alla kommunens bostadshus måste ställa om till att sortera ut matavfall senast 2023. Styrelsen arbetar för fullt med frågan och hoppas kunna bygga sopstationen under 2020.

Ekonomi

De ekonomiska förutsättningarna förändrades både till det positiva och till det negativa under 2019.

Föreningens lån löpte ut under hösten och styrelsen passade på att amortera fyra miljoner i samband med lånets omförhandling genom att använda pengar som kommer från tidigare lägenhetsförsäljningar. Föreningens lån är nu mycket lågt och ligger på endast 6 miljoner kr. Även räntan är extremt låg på 0.52 procent och är bunden i 3 år.

Stockholm stad har tagit fram ett nytt tomträttsavtal, som börjar gälla för föreningen från oktober 2020 och löper 10 år. Avgälden kommer succesivt höjas från dagens 243 300 kr till 528 400 kr år 2025 för att sedan ligga kvar på denna nivå till år 2030. Avgälden är inget som föreningen kan påverka. Föreningen har undersökt möjligheten att friköpa tomten, vilket Stockholms stad nekat till på grund av att området är under exploatering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 66 stycken och vid årets slut 65 stycken
Under året har 6 stycken överlåtelse genomförts.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Resultatet kan därför variera mellan åren beroende på vilka åtgärder som vidtas.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2019-05-20 haft följande sammansättning:

John Håkansson	Ledamot (ordf)
Anna Schneider	Ledamot (kassör)
Adib El-Sherif	Ledamot
Petra Graus	Ledamot
Julia Sandberg Hensjö	Ledamot
Staffan Widén	Ledamot

J

Lina Sporröng	Suppleant
Fredrik Markström	Suppleant,nyval
Olle Granat	Suppleant,nyval

Revisor

BDO Mälardalen AB

Huvudansvarig: Auktoriserad revisor Bo Johansson

Valberedning

Johan Koch, nyval
Vasilious Roussos
Viktor Larsson

Sammanställande

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Ekonomi

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se lånenoten, not 8.
Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 708	2 699	2 669	2 680
Resultat efter finansiella poster	-279	48	72	-422
Soliditet (%)	88,9	82,9	83,0	82,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 924 979	6 235 130	1 350 554	-5 529 305	48 218	56 029 576
Disposition av föregående års resultat:			320 000	-271 781	-48 218	1
Årets resultat					-278 560	-278 560
Belopp vid årets utgång	53 924 979	6 235 130	1 670 554	-5 801 086	-278 560	55 751 017

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 801 086
årets förlust	-278 560
	-6 079 646

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	320 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-211 576
i ny räkning överföres	-6 188 070
	-6 079 646

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

2

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 707 801	2 699 474
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 707 801	2 699 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 973 273	-1 653 579
Övriga externa kostnader	4	-153 593	-134 960
Personalkostnader	5	-76 421	-13 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-694 372	-733 682
Summa rörelsekostnader		-2 897 659	-2 535 493
Rörelseresultat		-189 858	163 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 702	-115 763
Summa finansiella poster		-88 702	-115 763
Resultat efter finansiella poster		-278 560	48 218
Resultat före skatt		-278 560	48 218
Årets resultat		-278 560	48 218

J

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 654 150	60 348 522
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 654 150	60 348 522
Summa anläggningstillgångar		59 654 150	60 348 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		481 768	468 634
Övriga fordringar		401	920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10 500
Summa kortfristiga fordringar		482 169	480 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 574 609	6 787 664
Summa kassa och bank		2 574 609	6 787 664
Summa omsättningstillgångar		3 056 778	7 267 718
SUMMA TILLGÅNGAR		62 710 928	67 616 239

8

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 160 109

60 160 109

Fond för yttre underhåll

1 670 554

1 350 554

Summa bundet eget kapital

61 830 663

61 510 663

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 801 086

-5 529 305

Årets resultat

-278 560

48 218

Summa fritt eget kapital

-6 079 646

-5 481 086

Summa eget kapital

55 751 017

56 029 577

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

5 542 000

9 934 229

Summa långfristiga skulder

5 542 000

9 934 229

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

366 400

366 400

Förskott från kunder

0

3 913

Leverantörsskulder

146 341

397 752

Skatteskulder

191 273

184 245

Övriga skulder

33 962

24 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

679 936

675 724

Summa kortfristiga skulder

1 417 912

1 652 434

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 710 928

67 616 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent/år

Byggnad

1%

Fastighetsförbättring

3,25%

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 901 175	1 903 315
Hysesintäkter bostäder	222 871	222 870
Hyror lokaler moms	345 288	337 624
Hyror lokaler ej moms	111 708	110 831
Hyror garage och parkeringsplatser moms	39 600	21 600
Hyror p-platser ej moms	75 745	93 300
Övriga intäkter	11 414	9 934
	2 707 801	2 699 474

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	121 113	190 764
Snöröjning/sandning	68 864	67 527
Städning	51 610	53 313
Fjärrvärme	596 555	569 191
El	75 051	75 902
Reparation/underhåll	401 266	40 096
Vatten	55 699	66 262
Tvättstuga	22 119	46 238
Renhållning	41 171	55 331
Fastighetsförsäkringar	45 200	44 598
Tomträttsavgäld	243 300	243 300
Internet/Bredband/KabelTV	96 264	97 197
Fastighetsskatt/avgift	97 998	93 275
Övriga fastighetskostnader	57 063	10 585
	1 973 273	1 653 579

+

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	62 675	58 511
Arvode ekonomisk förvaltning tidigare förvaltare	0	4 587
Revisionsarvode	36 389	32 563
Datakommunikation/bank/porto	18 690	18 629
Övriga förvaltningskostnader	30 464	20 670
Konsultarvode	5 375	0
	153 593	134 960

Årets arvode för ekonomisk förvaltning innehåller 5 kvartal p.g.a. ändrade redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	9 000
Löner	0	1 500
Lagstadgade sociala avgifter	16 421	2 772
	76 421	13 272

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Ingående avskrivningar	-4 897 069	-4 202 697
Årets avskrivningar	-694 372	-694 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 591 441	-4 897 069
Utgående redovisat värde	59 654 150	60 348 522
Taxeringsvärden byggnader	33 090 000	29 113 000
Taxeringsvärden mark	38 647 000	25 198 000
	71 737 000	54 311 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	282 483	282 483
Försäljningar/utrangeringar	-282 483	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	282 483
Ingående avskrivningar	-282 483	-243 174
Försäljningar/utrangeringar	282 483	0
Årets avskrivningar	0	-39 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-282 483
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 0,52 % villkorsändring 2022-09-30	5 908 400	7 949 144
Stadshypotek 1,12 % löst 2019-09-30	0	2 351 485
Kortfristig del	-366 400	-366 400
	5 542 000	9 934 229

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	87 593	112 596
Kostnadsräntor skatter och avgifter	1 109	3 167
	88 702	115 763

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

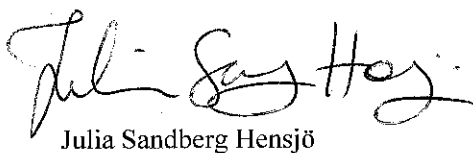
Stockholm den 23/4 2020



John Håkansson
Ordförande



Adib El-Sherif



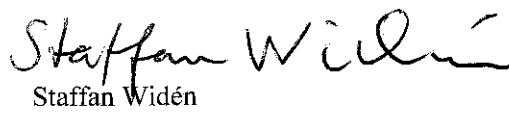
Julia Sandberg Hensjö



Anna Schneider



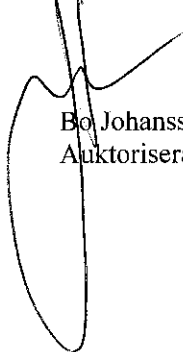
Petra Graus



Staffan Widén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020

BDO Mälardalen AB



Bo Johansson
Auktoriserad revisor