

Årsredovisning

för

Brf Måseskär 3

769616-4040

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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.

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

Trots situationen med Corona kunde vi genomföra årsstämma och städdag på ett anpassat och smittsäkert sätt. Årsmötet hölls utomhus och istället för vårens städdag satte styrelsen upp anslag med arbetsuppgifter i trappuppgångarna som medlemmarna kunde utföra på egen hand.

Grannar hjälpte varandra med handling och styrelsen erbjöd sig att förmedla kontakt till dem som ville hjälpa respektive dem som behövde hjälp.

Underhållsarbeten

Under året genomfördes och godkändes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för hela fastigheten. Sju förråd byggdes i källarutrymmen som blev lediga efter att några skyddsrum avvecklades förra året.

Styrelsen har arbetat med att utreda och undersöka förutsättningar för kommande fasadrenovering. Ett arbete som fortsätter under 2021. Även utredning med att flytta sophanteringen och införa komposthantering kommer fortsätta under 2021. Enligt motion från årsmötet har styrelsen även påbörjat att utreda en eventuell installation av laddstolpar för elbilar.

I avvaktan på den stora fasadrenoveringen behövde föreningen genomföra mindre underhållsarbeten. Läckande rör i källaren har bytts ut och lös puts på en gavel har lagats. Lekplatsen besiktigades under året.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi med låg belåningsgrad. En höjning av tomträttsavgiften började träda i kraft under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 65 stycken och vid årets slut 65 stycken
Under året har 9 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 årstämma den 2020-05-25 haft följande sammansättning:

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

Lina Sporrang	Suppleant
Anna Fahlén	Suppleant

Revisor

BDO Mälardalen AB	Huvudansvarig: Auktoriserad revisor Bo Johansson
-------------------	--

Valberedning

Ulla Wiberg	
Vasilios Roussos	
Michael Lindh	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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 714	2 708	2 699	2 669
Resultat efter finansiella poster	-76	-279	48	72
Soliditet (%)	89,3	88,9	82,9	83,0

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	1 670 554	-5 801 086	-278 560	55 751 017
Disposition av föregående års resultat:			108 424	-386 984	278 560	0
Årets resultat					-76 089	-76 089
Belopp vid årets utgång	53 924 979	6 235 130	1 778 978	-6 188 070	-76 089	55 674 928

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 188 070
årets förlust	-76 089
	-6 264 159

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	320 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-158 400
i ny räkning överföres	-6 425 759
	-6 264 159

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

J

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 713 817	2 707 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 713 817	2 707 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 846 267	-1 973 273
Övriga externa kostnader	4	-139 451	-153 593
Personalkostnader	5	-78 654	-76 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-694 372	-694 372
Summa rörelsekostnader		-2 758 744	-2 897 659
Rörelseresultat		-44 927	-189 858
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 162	-88 702
Summa finansiella poster		-31 162	-88 702
Resultat efter finansiella poster		-76 089	-278 560
Resultat före skatt		-76 089	-278 560
Årets resultat		-76 089	-278 560

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 959 778	59 654 150
Summa materiella anläggningstillgångar		58 959 778	59 654 150
Summa anläggningstillgångar		58 959 778	59 654 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		463 875	481 768
Övriga fordringar		4	401
Summa kortfristiga fordringar		463 879	482 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 909 382	2 574 609
Summa kassa och bank		2 909 382	2 574 609
Summa omsättningstillgångar		3 373 261	3 056 778
SUMMA TILLGÅNGAR		62 333 039	62 710 928

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 160 109	60 160 109
Fond för yttre underhåll		1 778 978	1 670 554
Summa bundet eget kapital		61 939 087	61 830 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 188 070	-5 801 086
Årets resultat		-76 089	-278 560
Summa fritt eget kapital		-6 264 159	-6 079 646
Summa eget kapital		55 674 928	55 751 017
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 175 600	5 542 000
Summa långfristiga skulder		5 175 600	5 542 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	366 400	366 400
Leverantörsskulder		193 491	146 341
Skatteskulder		201 010	191 273
Övriga skulder		41 203	33 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		680 407	679 936
Summa kortfristiga skulder		1 482 511	1 417 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 333 039	62 710 928

J

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 901 175	1 901 175
Hysesintäkter bostäder	222 871	222 871
Hyror lokaler moms	350 843	345 288
Hyror lokaler ej moms	106 281	111 708
Hyror garage och parkeringsplatser moms	36 890	39 600
Hyror p-platser ej moms	80 778	75 745
Övriga intäkter	14 979	11 414
	2 713 817	2 707 801

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	121 274	121 113
Snöröjning/sandning	14 385	68 864
Städning	51 610	51 610
Fjärrvärme	610 442	596 555
El	54 316	75 051
Reparation/underhåll	248 981	401 266
Vatten	81 776	55 699
Tvättstuga	0	22 119
Renhållning	58 216	41 171
Fastighetsförsäkringar	46 687	45 200
Tomträttsavgäld	300 150	243 300
Internet/Bredband/KabelTV	96 269	96 264
Fastighetsskatt/avgift	101 675	97 998
Övriga fastighetskostnader	60 486	57 063
	1 846 267	1 973 273

2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	52 814	62 675
Revisionsarvode	36 160	36 389
Datakommunikation/bank/porto	14 091	18 690
Övriga förvaltningskostnader	36 386	30 464
Konsultarvode	0	5 375
	139 451	153 593

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Löner	1 500	0
Lagstadgade sociala avgifter	17 154	16 421
	78 654	76 421

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Ingående avskrivningar	-5 591 441	-4 897 069
Årets avskrivningar	-694 372	-694 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 285 813	-5 591 441
Utgående redovisat värde	58 959 778	59 654 150
Taxeringsvärden byggnader	33 090 000	33 090 000
Taxeringsvärden mark	38 647 000	38 647 000
	71 737 000	71 737 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	0	282 483
Försäljningar/utrangeringar	0	-282 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-282 483
Försäljningar/utrangeringar	0	282 483
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

J

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 0,52 % villkorsändring 2022-09-30	5 542 000	5 908 400
Kortfristig del	-366 400	-366 400
	5 175 600	5 542 000

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	30 010	87 593
Kostnadsräntor skatter och avgifter	1 152	1 109
	31 162	88 702

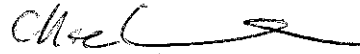
Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

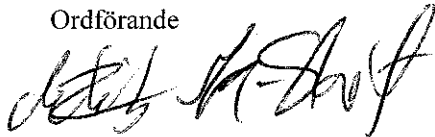
Stockholm den 20/5 2021



Anna Schneider
Ordförande



Olle Granat



Adib El-Sherif



Petra Graus

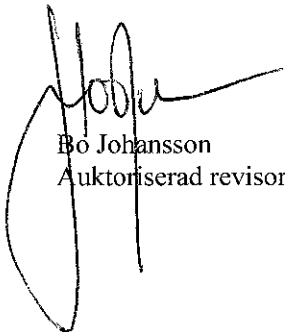


Julia Sandberg Hensjö



Staffan Widén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20
BDO Mälardalen AB



Bo Johansson
Auktoriserad revisor