

# Årsredovisning

för

## Brf Måskär 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 sophantering 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 Sammankallande

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 924 979</b>	<b>6 235 130</b>	<b>1 778 978</b>	<b>-6 188 070</b>	<b>-76 089</b>	<b>55 674 928</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 188 070
årets förlust	-76 089
	<b>-6 264 159</b>

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
	<b>-6 264 159</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 713 817	2 707 801
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 713 817</b>	<b>2 707 801</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 758 744</b>	<b>-2 897 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-44 927</b>	<b>-189 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 162	-88 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 162</b>	<b>-88 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 089</b>	<b>-278 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-76 089</b>	<b>-278 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 089</b>	<b>-278 560</b>

+

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 160 109	60 160 109
Fond för yttre underhåll		1 778 978	1 670 554
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 939 087</b>	<b>61 830 663</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 188 070	-5 801 086
Årets resultat		-76 089	-278 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 264 159</b>	<b>-6 079 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 674 928</b>	<b>55 751 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 175 600	5 542 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 175 600</b>	<b>5 542 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 482 511</b>	<b>1 417 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 333 039</b>	<b>62 710 928</b>

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
	<b>2 713 817</b>	<b>2 707 801</b>

### 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
	<b>1 846 267</b>	<b>1 973 273</b>

#### 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
	<b>139 451</b>	<b>153 593</b>

#### Not 5 Personalkostnader

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

#### Not 6 Byggnader och mark

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

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

+

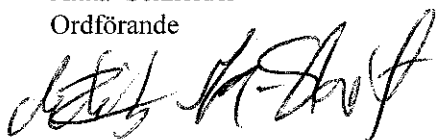
Stockholm den 20/5 2021



Anna Schneider  
Ordförande



Olle Granat



Adib El-Sherif



Petra Graus

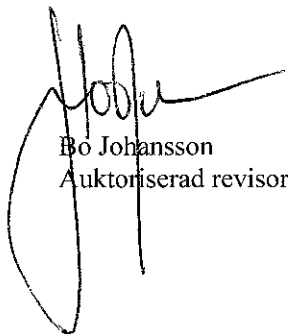


Julia Sandberg Hensjö



Staffan Widén

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



Bo Johansson  
Auktoriserad revisor