



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Mösseberg 18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mösseberg 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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 utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Miriam Grut	Ledamot
Henrik Hansson	Ledamot
Freja Larsjörs	Ledamot

Niklas Curman	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MÖSSEBERG 18	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

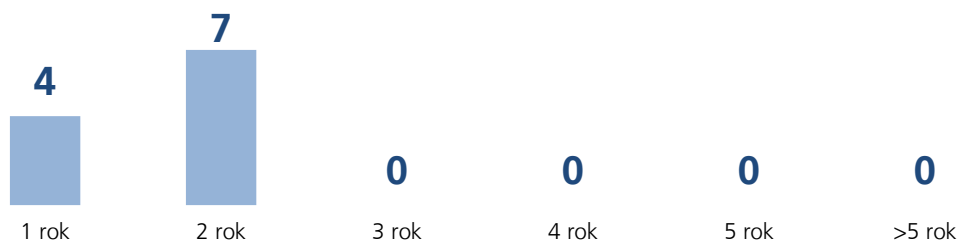
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 562 m², varav 562 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykel/barnvagnsförråd
Vind med lägenhetsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Återställning av uteplats	2018	Nytt grus till baksida och längs fasad mot framsida.
Förnyad OVK	2018	Byte av frånluftsdon i samtliga lägenheter.
Ny tvättmaskin och torktumlare i gemensam tvättstuga.	2018	Normal teknisk livslängd 15-20 år.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fönster i bottenplanet	2019	Reparation av fönster i tvättstuga och pannrum.
Underhåll av fasadsockel	2019	Reparation av mindre skador i sockel mot gatan.
Reparation av entrépartier.	2019	Slipas, lackas och väderskyddas.
Översyn avloppsstammar bottenvåning	2020	Spolning och filmning.
Upprustning av pannrum och cykelförråd	2020	Ytskikt och skydd för värmeanläggning.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

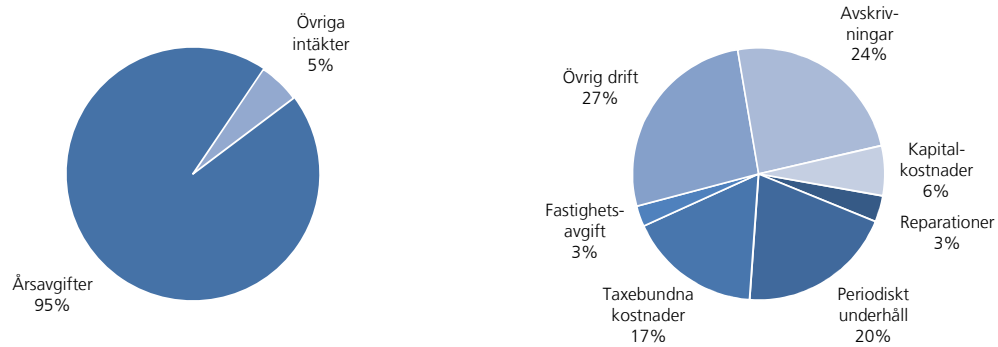
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	214 418	234 929
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	374 280	376 750
Finansiella intäkter	30	3
Minskning kortfristiga fordringar	1 319	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 340	0
	385 969	376 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	379 598	324 360
Finansiella kostnader	34 859	33 984
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 810
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 110
	414 457	397 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	185 930	214 418
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-28 488	-20 511

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen höll extra stämma med anledning av nödvändiga stadgeändringar. Ändringarna föranleddes av lagändring som påverkar alla ekonomiska föreningar. Stadgarna godkändes och antogs vid såväl extra stämma samt ordinarie stämma.

Föreningen har i ambitionen att bli mer miljövänlig ordnat möjlighet att källsortera och separera matavfall för biogasproduktion.

Under 2018 har föreningen förnyat sin OVK. I samband med detta byttes frånluftsdon i samtliga lägenheter.

Under sensommar/hösten hölls gemensamma städdagar där baksidan återställdes med nytt grus. Grus lades även läges framsidans fasad för att skydda fasaden mot jord och lera.

Tvättstugan har utrustats med ny tvättmaskin och torkmaskin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	631	622	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 253	4 253	4 253	4 253
Elkostnad/m ² totalyta	115	117	114	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	33	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	60	88	117
Soliditet (%)	75	76	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-172	-113	-503	-36
Nettoomsättning (tkr)	374	374	369	374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 562 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 783 499	0	0	7 783 499
Upplåtelseavgifter	1 587 764	0	0	1 587 764
Fond för yttre underhåll	30 276	30 276	-30 276	30 276
S:a bundet eget kapital	9 401 539	30 276	-30 276	9 401 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 823 869	-30 276	-83 086	-1 710 508
Årets resultat	-171 917	-171 917	113 362	-113 362
S:a ansamlad förlust	-1 995 787	-202 193	30 276	-1 823 869
S:a eget kapital	7 405 752	-171 917	0	7 577 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-171 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 793 593
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 276
summa balanserat resultat	-1 995 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	30 276
att i ny räkning överförs	-1 965 510

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	374 280	374 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 470
Summa rörelseintäkter		374 280	376 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-330 899	-263 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 699	-60 625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-131 770	-131 770
Summa rörelsekostnader		-511 368	-456 131
RÖRELSERESULTAT		-137 088	-79 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 859	-33 984
Summa finansiella poster		-34 829	-33 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 917	-113 362
ÅRETS RESULTAT		-171 917	-113 362

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 675 599	9 807 370
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 675 599	9 807 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 675 599	9 807 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	188 461	218 268
Summa kortfristiga fordringar		188 461	218 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		188 461	218 268
SUMMA TILLGÅNGAR		9 864 060	10 025 638

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 371 263	9 371 263
Fond för yttre underhåll	30 276	30 276
	Not 10	
Summa bundet eget kapital	9 401 539	9 401 539
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 823 869	-1 710 508
Årets resultat	-171 917	-113 362
Summa fritt eget kapital	-1 995 787	-1 823 869
SUMMA EGET KAPITAL	7 405 752	7 577 670
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	2 390 000	2 390 000
	Not 11,12	
Summa långfristiga skulder	2 390 000	2 390 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	24 483	20 734
Skatteskulder	14 707	14 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 118	22 769
	Not 13	
Summa kortfristiga skulder	68 308	57 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 864 060	10 025 638

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	354 480	354 480
Bredbandsintäkter	19 800	19 800
	374 280	374 280

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	2 470
	0	2 470

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 750	0
	Myndighetstillsyn	2 180	1 610
	Gemensamma utrymmen	0	708
	Sophantering	1 555	1 900
	Gård	0	250
	Serviceavtal	0	1 650
	Förbrukningsmateriel	626	2 329
	Fordon	0	1 363
		20 111	9 809
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	13 125
	Källare	0	603
	Entré/trapphus	0	2 470
	Lås	5 090	0
	VVS	0	1 650
	Värmeanläggning/undercentral	3 659	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 400	3 588
	Mark/gård/utemiljö	8 133	0
		18 282	21 436
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	63 544	0
	Entré/trapphus	0	50 022
	Ventilation	45 725	0
		109 269	50 022
	Taxebundna kostnader		
	El	64 802	65 567
	Vatten	18 135	17 299
	Sophämtning/renhållning	10 144	9 688
		93 081	92 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 901	14 901
	Tomträttsavgäld	42 200	42 200
	Bredband	18 348	18 348
		75 449	75 449
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 707	14 465
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	330 899	263 735
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	5 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	0
	Föreningskostnader	563	0
	Styrelseomkostnader	293	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	849
	Förvaltningsarvode	37 605	30 993
	Administration	1 113	1 408
	Konsultarvode	0	27 375
		48 699	60 625

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	108 356	108 356
	Förbättringar	23 414	23 414
		131 770	131 770
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 303 883	11 303 883
	Utgående anskaffningsvärde	11 303 883	11 303 883
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 496 513	-1 364 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 770	-131 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 628 284	-1 496 513
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 675 599	9 807 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	4 492 000	4 492 000
		10 092 000	10 092 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 092 000	10 092 000
		10 092 000	10 092 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 735	50 735
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 735	50 735
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 735	-50 735
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 735	-50 735
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	40	40
	Klientmedel hos SBC	185 930	214 418
	Fordringar	2 491	3 810
		188 461	218 268

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	30 276	246 765
	Reservering enligt stadgar	30 276	30 276
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 276	-246 765
	Vid årets slut	30 276	30 276

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB 1,190 %	1 000 000	1 000 000	2019-06-28
	SEB 1,710 %	1 190 000	1 190 000	2021-06-28
	SEB 1,680 %	200 000	200 000	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	2 390 000	2 390 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		2 390 000	2 390 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 390 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 789 000	3 789 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 074	1 017
	Avgifter och hyror	28 044	21 752
		29 118	22 769

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 14 / 4 2019



Miriam Grut
Ledamot



Henrik Hansson
Ledamot



Freja Larsjörs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Mösseberg 18,
org.nr 769610-4814

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Mösseberg 18 ör räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Mösseberg 18:s
finansiella ställning per 2018-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2019-04-30



Lars Ljungström