

Årsredovisning 2019

BRF MÖSSEBERG 12 I STOCKHOLM 769605-9356

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-07-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Mösseberg 12 på adressen Kinnekullevägen 31 i Bromma. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 599 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Solhall	Fastighetsansvarig
Mikael Rosenlind	Ekonomiansvarig
Oscar Ferm	Ekonomiansvarig
Emil Torlén	Ordförande
Anne Isaksson	Suppleant
Jesper Stålberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2000	Stambyte
2000	Fasadrenovering
2005	Installation av säkerhetsdörrar
2007	Ny tvättstuga och torkrum
2007	Källarlägenhet byggs
2008	Ny torktumlare
2008	Nya entréportar
2009, 2010, 2012	Byte av radiatorer och ventiler
2012	Renovering av fönster och balkongdörrar samt målning av hänggrännor och vindskivor
2015	Byte av utomhusbelysning
2018	Renovering av balkongdörrar
2019	Inköp av Tvättmaskiner
2019	Byte av ventiler och läckande element

Planerade underhåll

2020 Installation av nya fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförutsedda utgifter för VVS, då värme och element har strulat.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	538	537	537	530
Resultat efter fin. poster	-224	-11	62	-14
Soliditet, %	59	60	59	58
Yttre fond	359	325	292	258
Taxeringsvärde	14 000	11 200	11 200	11 200
Bostadsyta, kvm	599	599	599	599
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	783	783	783	783
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 942	4 933	5 100	5 267
Genomsnittlig skuldränta, %	2,26	1,15	0,95	0,94
Belåningsgrad, %	40,10	39,57	40,44	41,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	5 505	-	-	5 505
Upplåtelseavgifter	464	-	-	464
Fond, yttre underhåll	325	-	34	359
Balanserat resultat	-1 636	-11	-34	-1 681
Årets resultat	-11	11	-224	-224
Eget kapital	4 648	0	-224	4 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 681
Årets resultat	-224
Totalt	-1 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Att från yttre fond i anspråk ta	-125
Balanseras i ny räkning	<u>-1 822</u>
	-1 904

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		538	537
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		538	537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-528	-368
Övriga externa kostnader	8	-81	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86	-87
Summa rörelsekostnader		-695	-514
Rörelseresultat		-157	23
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-67	-35
Summa finansiella poster		-67	-35
Resultat efter finansiella poster		-224	-11
Årets resultat		-224	-11

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 382	7 468
Summa materiella anläggningstillgångar		7 382	7 468
Summa anläggningstillgångar		7 382	7 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33	25
Summa kortfristiga fordringar		34	25
Kassa och bank			
Kassa och bank		133	264
Summa kassa och bank		133	264
Summa omsättningstillgångar		166	289
Summa tillgångar		7 548	7 757

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 969	5 969
Fond för yttre underhåll		359	325
Summa bundet eget kapital		6 328	6 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 681	-1 636
Årets resultat		-224	-11
Summa fritt eget kapital		-1 904	-1 647
Summa eget kapital		4 424	4 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 840	2 855
Summa långfristiga skulder		2 840	2 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120	100
Leverantörsskulder		49	52
Skatteskulder		35	34
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	80	69
Summa kortfristiga skulder		284	255
Summa eget kapital och skulder		7 548	7 757

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mösseberg 12 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,7 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	62	61
Hysesintäkter, p-platser	7	7
Årsavgifter, bostäder	469	469
Summa	538	537

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	4	17
Städning	16	15
Trädgårdsarbete	1	2
Summa	20	34

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	90	35
Summa	90	35

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Utbyte av tvättmaskiner	65	0
Förbättrad inbelysning	60	0
Summa	125	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	22	22
Sophämtning	16	16
Uppvärmning	147	149
Vatten	24	29
Summa	208	215

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	14	14
Fastighetsskatt	18	17
Kabel-TV	4	4
Tomträttsavgälder	49	49
Summa	85	83

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Juridiska kostnader	22	0
Kameral förvaltning	24	23
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	20	22
Summa	81	59

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	67	34
Summa	67	35

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 341	9 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 341	9 341
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 874	-1 787
Årets avskrivning	-86	-86
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 960	-1 874
Utgående restvärde enligt plan	7 382	7 468
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400	6 200
Taxeringsvärde mark	7 600	5 000
Summa	14 000	11 200
Not 11, Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-59
Avskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-59
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Not 12, Övriga fordringar		
Summa	0	0
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	9	1
Tomträtt	12	12
Summa	33	25

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-02-28	2,04 %	1 005	1 005
SEB	2021-12-28	2,04 %	640	740
SEB	2023-12-28	2,42 %	1 210	1 210
SEB	2021-02-28	1,85 %	105	
Summa			2 960	2 955
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			120	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfor. dr.	-5	-8
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	1	2
Förutbetalda avgifter/hyror	48	45
Uppvärmning	18	21
Utgiftsräntor	2	1
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
Summa	80	69

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 660	3 660
Summa	3 660	3 660

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har fått genom extrastämma som uppdrag att tillgodose föreningen med nya fönster och balkongdörrar. Styrelsen undersöker möjligheten att byta ut fönster och balkongdörrar i föreningen till energiglas för att öka energieffektiviteten i fastigheten och minska underhåll. Energideklarationen visar att fastigheten har en av de sämsta värmeförmågorna (betyg G på en skala A-G) och detta bör förbättras för att få ett stabilt inneklimat samt sänka uppvärmningskostnaden under de kallare månaderna, enligt energideklarationen framkommer också byte av fönster som en av de bidragsfaktorer föreningen kan göra för att tillgodose ett bättre inneklimat och minskad energianvändning. Föreningen kommer att bekosta detta fönsterbyte med ett lån på 1.3 miljoner kronor, detta lån ska även täcka eventuella skador som kan uppstå på fasaden.

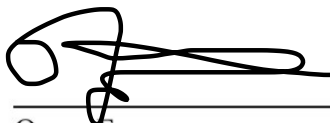
Underskrifter

_____, Bromma, 2020 - 04 - 16

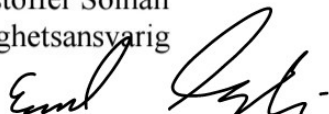
Ort och datum



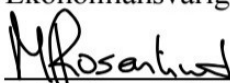
Christoffer Solhall
Fastighetsansvarig



Oscar Ferm
Ekonomiansvarig



Emil Torlén
Ordförande



Mikael Rosenlind

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor