

Årsredovisning 2019

BRF MASTEN 1 716418-6236

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
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 1984-01-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masten 1 på adressen Invernessvägen 10-12 i Stocksund. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 758 kvm och 3 lokaler om 141 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Björkman	Ordförande
Anna Tjernberg 190101 - 190514	Kassör
Madeleine Lawass 190515 -	Kassör
Viveca Ohlen	Sekreterare

Revisorer

Lovisa Widerberg	Revisor
Malin Widerberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Utförda historiska underhåll

Kontroll av ventilation OVK
Nya sophus

Planerade underhåll

Målning av trapphus i källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	728	727	701	713
Resultat efter fin. poster	-133	30	-320	-835
Soliditet, %	-21	-17	-17	-10
Yttre fond	204	199	194	190
Taxeringsvärde	15 097	12 191	12 191	12 191
Bostadsyta, kvm	758	758	758	758
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	706	693	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 241	6 366	6 491	6 211
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,40	1,36	1,70
Belåningsgrad, %	134,27	130,86	127,74	117,25

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	1 140	-	-	1 140
Upplåtelseavgifter	402	-	-	402
Fond, yttre underhåll	199	-	5	204
Balanserat resultat	-2 493	30	-5	-2 468
Årets resultat	30	-30	-133	-133
Eget kapital	-722	0	-133	-855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 468
Årets resultat	<u>-133</u>
Totalt	-2 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Balanseras i ny räkning	<u>-2 606</u>
	-2 601

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		728	727
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		728	727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-518	-368
Övriga externa kostnader	7	-55	-45
Personalkostnader	8	-31	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185	-185
Summa rörelsekostnader		-789	-629
Rörelseresultat		-61	98
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73	-68
Summa finansiella poster		-73	-68
Resultat efter finansiella poster		-133	30
Årets resultat		-133	30

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 523	3 687
Markanläggningar	11	105	122
Maskiner och inventarier	12	18	21
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 646</i>	<i>3 830</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>3 647</i></u>	<u><i>3 832</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122	5
Övriga fordringar	14	3	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39	39
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>164</i>	<i>48</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		320	397
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>320</i>	<i>397</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>485</i></u>	<u><i>446</i></u>
Summa tillgångar		<u>4 132</u>	<u>4 278</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 542	1 542
Fond för yttre underhåll		204	199
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 746</i>	<i>1 741</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468	-2 493
Årets resultat		-133	30
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 601</i>	<i>-2 463</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>-855</u></u>	<u><u>-722</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 636	4 731
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 636</i>	<i>4 731</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95	95
Leverantörsskulder		146	66
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		14	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	94	95
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>351</i>	<i>269</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>4 132</u></u>	<u><u>4 278</u></u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Masten 1 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	125	125
Hysesintäkter, p-platser	17	17
Årsavgifter, bostäder	536	535
Övriga intäkter	50	50
Summa	728	727

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	12	0
Fastighetsskötsel	1	0
Trädgårdsarbete	6	3
Övrigt	3	3
Summa	22	6

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	30	0
Reparationer	115	50
Summa	146	50

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	19	17
Sophämtning	41	17
Uppvärmning	144	142
Vatten	29	23
Summa	233	199

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	50	50
Fastighetsförsäkringar	16	15
Fastighetsskatt	29	25
Kabel-TV	23	22
Summa	118	113

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	15	2
Kameral förvaltning	25	24
Övriga förvaltningskostnader	15	18
Summa	55	45

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	25	25
Summa	31	32

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73	68
Summa	73	68

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 542</u>	<u>5 542</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 542</u>	<u>5 542</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 855	-1 691
Årets avskrivning	<u>-164</u>	<u>-164</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 019</u>	<u>-1 855</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 523</u></u>	<u><u>3 687</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	770	770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 518	6 590
Taxeringsvärde mark	7 579	5 601
Summa	15 097	12 191

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>349</u>	<u>349</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>349</u>	<u>349</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-227	-210
Årets avskrivning	<u>-17</u>	<u>-17</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-244</u>	<u>-227</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>105</u></u>	<u><u>122</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	107	107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107	107
Ingående ackumulerad avskrivning	-86	-83
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-89	-86
Utgående restvärde enligt plan	18	21
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Värdepappersinnehav	2	2
<i>Summa</i>	2	2
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1
Skattekonto	3	3
Övriga fordringar	1	1
<i>Summa</i>	3	5
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	17	17
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	6	6
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
<i>Summa</i>	39	39

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2020-01-24	1,55 %	146	146
Handelsbanken	2020-03-09	1,55 %	335	339
Handelsbanken	2022-09-30	1,67 %	943	953
Stadshypotek	2020-12-01	1,45 %	256	263
Stadshypotek	2020-01-03	1,55 %	553	566
Stadshypotek	2021-10-30	1,40 %	1 017	1 047
Stadshypotek	2020-02-27	1,45 %	1 196	1 222
Stadshypotek	2020-02-07	1,55 %	285	291
Summa			4 731	4 825
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			95	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	61	61
Löner	3	3
Uppvärmning	19	19
Utgiftsräntor	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	94	95

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 708	4 708
Summa	4 708	4 708

Underskrifter

Stocksund 2020-03-31

Ort och datum

Madeline Lawass

Madeline Lawass

Kassör

Viveca Ohlen

Viveca Ohlen

Sekreterare

Magnus Björkman

Magnus Björkman

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Lovisa Widerberg
Revisor

Malin Widerberg
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Masten 1

Undertecknade, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Vi tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att årets resultat behandlas enligt förvaltningsberättelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund 2020-03-25

Malin Widerberg

Malin Widerberg

Lovisa Widerberg

Lovisa Widerberg