

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mösseberg 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Philip Kassmyr	Ordförande
David Allen Shea	Ledamot
Mikael Söderling	Ledamot
Sandra Cecilia Wallén	Ledamot

Johan Berg	Suppleant
Tove Linnéa Lundell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Johanna Carlsson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Mösseberg 13	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

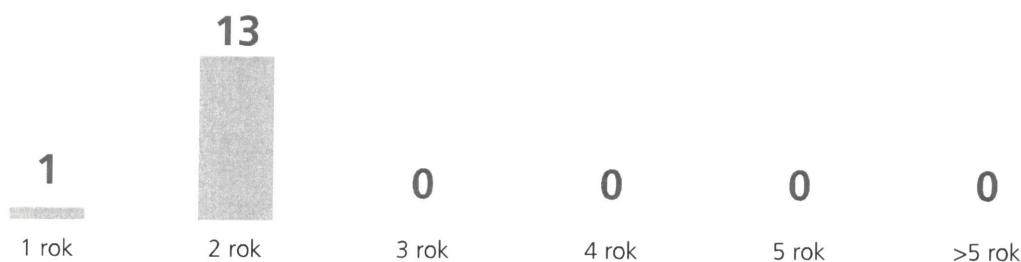
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 717 m<sup>2</sup>, varav 717 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Toalett i samband till tvättstuga  
Cykelrum

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	Förnyad energideklaration.
Installation av lågenergilampor	2020	Installation av lågenergilampor med rörelsedetektor i cykelrum samt på vinden.
Renovering trapphus	2019	Rusta upp väggar, byta handräcken, putsa marmorgolven samt övergång till lågenergilampor med rörelsedetektorer.
OVK	2019	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes utan anmärkningar.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

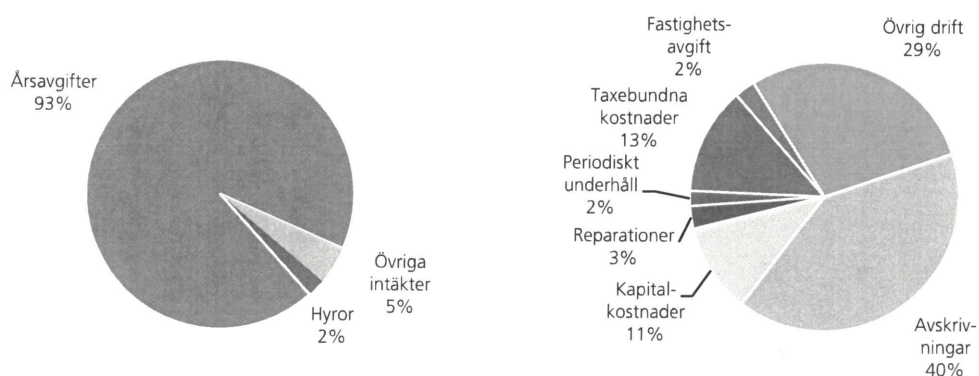
Avtal	Leverantör
Underhåll av fastigheten	HSB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 107 968</b>	<b>1 388 727</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	584 808	586 608
Finansiella intäkter	21	0
Minskning kortfristiga fordringar	2 831	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 449	0
	<b>600 109</b>	<b>586 608</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	398 230	742 113
Finansiella kostnader	88 300	98 577
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 637
Minskning av långfristiga skulder	20 636	22 512
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 528
	<b>507 166</b>	<b>867 367</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 200 911</b>	<b>1 107 968</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>92 943</b>	<b>-280 759</b>

\*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 1 429 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

Installation av lågenergilampor med rörelsedetektorer på vind och i cykelrum.

Energideklaration har under året förnyats. Betydande minskning av energiförbrukning, i jämförelse mot föregående deklaration vilken upprättats 2010. En effekt av bergvärmeinstallation, värmeoptimering, installation av lågenergilampor med rörelsedetektor, förnyad maskinpark i tvättstuga samt tätning av portar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	761	798	798	789
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 124	6 152	6 184	7 331
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	138	145	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	31	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	123	137	143	149
Soliditet (%)	68	68	69	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-234	-586	-271	-1 142
Nettoomsättning (tkr)	585	587	587	580

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 717 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 010 309	0	0	13 010 309
Upplåtelseavgifter	2 926 830	0	0	2 926 830
Fond för yttre underhåll	17 200	17 200	-17 200	17 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 954 339</b>	<b>17 200</b>	<b>-17 200</b>	<b>15 954 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 281 657	-17 200	-568 886	-5 695 571
Årets resultat	-233 705	-233 705	586 086	-586 086
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 515 362</b>	<b>-250 905</b>	<b>17 200</b>	<b>-6 281 657</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 438 977</b>	<b>-233 705</b>	<b>0</b>	<b>9 672 682</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-233 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 264 456
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 515 361</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

14 750
<b>-6 500 611</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	584 808	586 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>584 808</b>	<b>586 608</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-354 705	-705 932
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 525	-36 181
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-332 004	-332 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-730 234</b>	<b>-1 074 117</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-145 426</b>	<b>-487 509</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 300	-98 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 279</b>	<b>-98 577</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-233 705</b>	<b>-586 086</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-233 705</b>	<b>-586 086</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		500	-12 008
		<b>500</b>	<b>-12 008</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	12 363 480	12 689 293
Maskiner	Not 9	15 583	34 283
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 379 064</b>	<b>12 723 577</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 379 564</b>	<b>12 711 568</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 198	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 201 477	1 108 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	6 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 204 675</b>	<b>1 114 563</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12		
Kortfristiga placeringar		349 757	349 757
		<b>349 757</b>	<b>349 757</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 554 432</b>	<b>1 464 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 933 996</b>	<b>14 175 888</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 937 139	15 937 139
Fond för yttre underhåll	Not 13	17 200	17 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 954 339</b>	<b>15 954 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 281 657	-5 695 571
Årets resultat		-233 705	-586 086
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 515 362</b>	<b>-6 281 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 438 977</b>	<b>9 672 682</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 079 027	2 251 588
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 079 027</b>	<b>2 251 588</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 311 588	2 159 663
Leverantörsskulder		26 780	23 820
Skatteskulder		20 006	19 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	57 618	48 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 415 992</b>	<b>2 251 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 933 996</b>	<b>14 175 888</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Fiberinstallation	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	545 491	572 203
Hyror parkering	12 600	14 400
Bredbandsintäkter	26 712	0
Öresutjämning	5	5
	<b>584 808</b>	<b>586 608</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 841	24 116
	Städning entreprenad	26 761	26 923
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 625
	Myndighetstillsyn	11 313	0
	Gård	3 362	0
	Serviceavtal	0	3 926
	Förbrukningsmateriel	672	0
		<b>72 949</b>	<b>70 590</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 650	0
	Sophantering/återvinning	2 375	0
	Lås	1 531	0
	Ventilation	975	0
	Elinstallationer	12 366	0
	Mark/gård/utemiljö	500	0
		<b>22 397</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	14 750	393 519
		<b>14 750</b>	<b>393 519</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 572	98 750
	Vatten	23 243	19 034
	Sophämtning/renhållning	12 423	9 170
		<b>105 238</b>	<b>126 954</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 353	17 623
	Självrisk	23 600	0
	Tomträttsavgäld	48 700	48 700
	Kabel-TV	0	2 556
	Bredband	26 712	26 712
		<b>119 365</b>	<b>95 591</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 006</b>	<b>19 278</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>354 705</b>	<b>705 932</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	5 040	0
	Fritids- och trivselkostnader	605	0
	Förvaltningsarvode	33 963	32 918
	Administration	2 579	2 007
		<b>43 525</b>	<b>36 181</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Egna lägenheter och lokaler	6 004	6 004
	Byggnad	307 300	307 300
	Maskiner	18 700	18 700
		<b>332 004</b>	<b>332 004</b>
<b>Not 7</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årets avskrivning	-6 004	-6 004
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-12 008	-6 004
		<b>-18 013</b>	<b>-12 008</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 147 693	15 147 693
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 147 693</b>	<b>15 147 693</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 458 400	-2 151 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 300	-307 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 765 700</b>	<b>-2 458 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 363 480</b>	<b>12 689 293</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	17 200 000	17 200 000
		<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	93 500	93 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 500</b>	<b>93 500</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-59 217	-40 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 700	-18 700
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-77 917</b>	<b>-59 217</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 583</b>	<b>34 283</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	566	566
	Klientmedel hos SBC	1 200 911	1 107 968
		<b>1 201 477</b>	<b>1 108 534</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	0	6 029
		<b>0</b>	<b>6 029</b>

<b>Not 12</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Lux korträntefond	349 757	349 757	408 406	349 757
			<b>349 757</b>	<b>408 406</b>	<b>349 757</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	17 200	13 400
	Reservering enligt stadgar	17 200	17 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 200	-13 400
	<b>Vid årets slut</b>	<b>17 200</b>	<b>17 200</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,900 %	2 251 588	2 251 588	2021-04-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 139 027	2 159 663	2022-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 390 615</b>	<b>4 411 251</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 311 588	-2 159 663	
			<b>2 079 027</b>	<b>2 251 588</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 090 615 kr.  
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	8 734	7 479
	Avgifter och hyror	48 884	41 378
		<b>57 618</b>	<b>48 857</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade större underhållsarbeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 11 / 05 2021



Philip Kassmyr  
Ordförande



David Allen Shea  
Ledamot

Mikael Söderling  
Ledamot



Sandra Cecilia Wallén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Johanna Carlsson  
Intern revisor

Brf Mösseberg 13

## Revisionsberättelse Räkenskapsåret 2020

Jag, Johanna Carlsson 8402122900, är internrevisor för Brf Mösseberg 13 i Bromma. För räkenskapsåret 2020-01-01 t.om. 2020-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning av densamma. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning eller annan åtgärd. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver årsredovisningen granska 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 något annat sätt handlat i strid med årsredovisningen eller föreningens stadgar, så som t.ex. jäv.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för det räkenskapsåret som revisionen omfattar.

Bromma 12 maj 2021



Johanna Carlsson