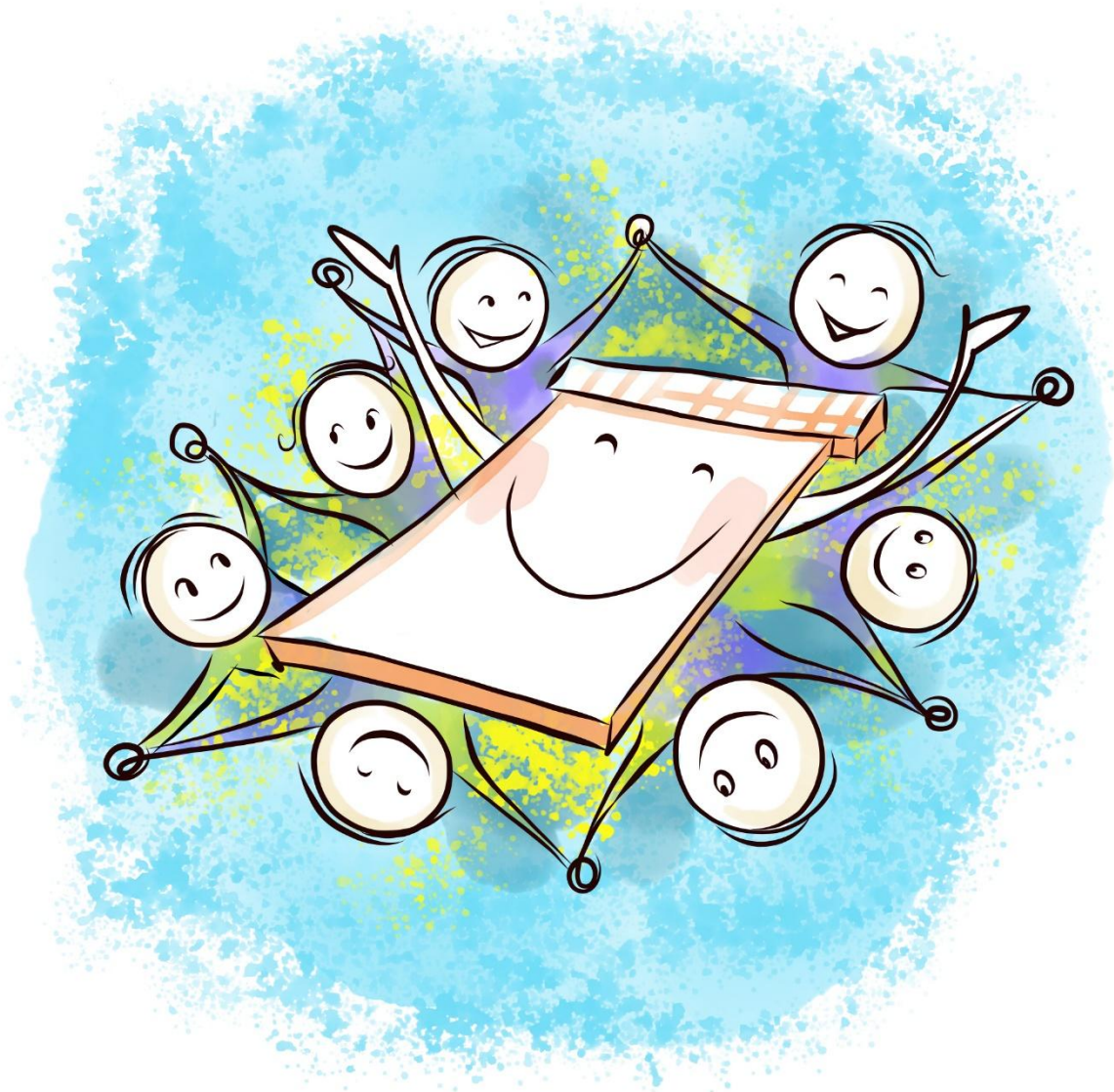


Årsredovisning 2019

BRF Masoniten 3



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för Masoniten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

FÖRENINGEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades i samband med ombildningen (juli 2010).

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmarnas årsavgifter.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med BTA 924 kvm enl 2019 beslutad fastighetstaxering, och 13 lägenheter med totalt 887 kvm boyta. Fastigheten innehas med tomträtt där avtal finns med Stockholms stad om årlig tomträttsavgäld med 49 500 kr som löper t o m 31/12 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen hos TryggHansa genom Leif Bolander & Co.

FÖRVALTNING

Drift och fastighetsskötsel med ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts i samverkan och avtal tecknade under hösten 2018 med Storholmen Förvaltning AB.

Avtal med fastighetsjour är sedan hösten 2018 tecknat med Dygnet AB.

Veckostädning av trapphus/gemensamma utrymmen är genom avtal tecknat 2018 med CleanFresh.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal med Storholmen Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning tecknades att gälla fr.o.m. januari 2019

Konvertering av befintlig underhållsplan

Energideklaration (lagstadgad) har genomförts och följts upp genom Storholmen Förvaltning AB

Översyn av underhållscentralen, bl a filterbyte och felsökning med åtgärd av anmälda värmeproblem

Renovering av trapphusens entrégolv

Översyn av hängrännor med avledande rör för att undvika fuktskador mot husgrund

Storholmen Styrelsesupport har anlitsats för lagstadgad omarbetning av föreningens stadgar

Gruppvartal med ComHem tecknat fr.o.m. januari 2019

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Renovering av samtliga entréportar beställd för att utföras under våren

Byggnadens tekniska status

SOPHUSET

Husbyggnaden renoverad 2014-2017, lås byttes för anpassning till portnycklarnas låssystem om inte kodlås skulle fungera.

ENTRÉER/PORTAR

Portentréernas marmorgolv inspekterades och offert accepterades för renovering vid årsskiftet med montering av större gummibeklädda mattor.

Portarna är inspekterade av flera företag och offert accepterad för att renoveras under efter vintern, våren 2020.

STAMMAR, RÖR

Stammar och golvbrunnar (i badrummen) bedömdes i den ekonomiska planen 2010 vara i behov att åtgärdas före 2014 genom stambyte, med filmning och spolning av rören i källaren/bottenplattan.

Stambyte utförd våren 2011 omfattade endast stående stammar ner till källargolvet samt total badrumsrenovering, inkl nya värmestammar i fastighetens samtliga, då 12 badrum.

Grundproblemet, den liggande samlingsledningen nergrävd djupt under huset, åtgärdades först 2016 efter flera incidenter, då helt ny samlingsledning anlades med helt ny gjuten källargång.

Väggar och golv i källargång, UC:n, ELrum och VATTENrum målades om 2017.

Föreningen ansvarar för att säkerställa tomträttens 3 brunnar och spygatt med sandfång innanför källardörren vid södergaveln samt att vattenmätaren för inkommande vatten är skyddad med rören ända ut till gatan där Stockholm Vattens ansvar först tar vid. Avstängningsvred var i dåligt skick och efter inspektion 2016 av Stockholm Vatten installerades nya avstängningsventiler i samband med att den nya samlingsledningen anlades.

ELINSTALLATIONER

Enligt underhållsplanen bedömdes det vara nödvändigt att byta ut samtliga elstigare och säkringstavor, vilket gjordes i samband med stambyte och badrumsrenoveringen 2011; genom ny elinstallation i samtliga badrum. Samtidigt gjordes detta i de 4 lägenhetens kök som drabbats av stor vattenledningsskada i port 29 under hösten 2010. Översyn av elrum med säkringstavla är gjord 2017, med nya installationer av varselljus i källargång. Elrevision kan behöva göras av hela fastigheten framöver då några av medlemmar gjort egna elinstallationer, övriga installationer i källare och lokaler/förråd är inte utbytta vid ombyggnationen 1978-79.

FASAD OCH GRUND/TAKFOT

Fasad och grund/takfot bedömdes i underhållsplanen vara i behov att laga, tvätta och färga/måla före 2020. Den okulära besiktningen 2013 visade att det är nödvändigt med tidigare åtgärder av takfot och norrgaveln för att ha kontroll över ev fuktskador och inte minst för att förbättra husets utseende. Norrgaveln tvättades/antimögelbehandlades och husgrunden blåstrades, reparerades och målades 2015, översyn med reparation och målning gjordes 2017. Under 2019 gjordes översyn av husgrund och hängrännor och avledningsrör monterades för att förhindra vattenavrinning direkt mot husgrunden.

VÄRME/ENERGI

Enstaka rostiga/skadade radiatorer byttes ut i samband med stambytet 2011 och efter påpekanden från enskilda föreningsmedlemmar. Efter att UC:n (egen fjärrvärmecentral) installerats 2012, konstaterades höga värmekostnader som följd. Då dokumentation saknas efter slutbesiktning om injustering gjordes inleddes under 2014 det arbete som den ekonomiska planen föreskrev; dvs att kartlägga radiatorernas typ/skick och termostatbyte av fastighetens samtliga radiatorer gjordes våren 2015 med efterjusteringar under 2016. Som ett led i energiarbete gjordes sedan även inspektion av tak- och vindisolering. Lagstadgad energideklaration beställdes under senhösten 2018 och genomfördes av sidoentreprenör till Storholmen Förvaltning AB.

SÖDERGAVELNS KÄLLARTRAPPA MED RAMP

Betongrampen har reparerats 2014 och gjutits om 2015 i samband med att husgrunden reparerats och målats och sand fång med spygatt byttes helt under stambytet 2016 och spygatten är återigen utbytt pga rost under 2019.

TAKET

I samband med de årliga underhållsplaneringarna har taket besiktigats då den okulära besiktningen 2010 inför ombildningen visat synliga skador vid båda gavlarnas takfot, fasad och skorsten samt behov av målning/reparation av takfoten, dokumentation saknas i köpehandlingarna. Taket byttes ut omkring år 2000 av Familjebostäder i samband med deras övriga fastigheter på Bjulevägen. Översyn av vind och tak resulterade till att vinden tilläggsisolerades under hösten 2017.

Medlemsinformation

Fastigheten består sedan 2017 av 13 st medlemslägenheter: 1 marklägenhet (2 rok) och 12 st (ursprungligen 3 rok) där två av lägenheterna av brh är ombyggda till en 2 rok resp mini 4 rok.

Antalet medlemmar var vid årets början 15 st och vid årets slut detsamma.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Nelly Lara Cantarero, Brh 7	Ordförande
Tommy Nederman, Brh 6	Sekreterare
Yvonnè Antoft, Brh 5	Kassör
Heléne Amanius, Brh 10	Suppleant
Britt-Marie Johansson, Brh 11	Suppleant

Revisor (intern) har varit Krystyna Czerwinska, brh 3 tom januari 2020 och därefter Emma Oskarsson, brh 9.

Extra föreningsstämma hölls den 14 maj 2019 m.a.a. lagstadgad ändring av stadgar

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2019 med fastställande av stadgar

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter, och flera möten med Storholmen angående förvaltning och juridisk styrelsesupport samt, förutom konstituerande mötet efter ordinarie stämman avhållit 4 st protokollförda möten.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är enligt Skatteverkets beslut 2019 15 200 000 varav 6 000 000 kr avser mark och 9 200 000 byggnaden.

Årsavgifterna har sedan 2011 varit oförändrade, då de vid stambytet höjdes med kr 1 100/mån. Fr o m januari 2020 höjdes månadsavgiften med 300 kr för att täcka kostnaden avseende gruppavtal ComHem som föreningen bekostat under 2019.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var under 2019 den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet beräknat på taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt för 2020 är budgeterad till 18 000 kr, då föreningen enligt beslut från Skatteverket i mars 2020 ska betala 17 986 kr i fastighetsskatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	668	669	645	645	643
Resultat efter finansiella poster	-300	-229	-492	-796	-427
Soliditet (%)	59	60	60	59	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	751	752	756	754	754
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 757	6 780	7 143	7 143	7 143
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	6	8	4	8	6
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	177	169	158	163	171
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	22	25	24	22	23

Föreningens taxerade bostadsyta är 887 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 067 627	838 586	216 095	-2 909 723	-228 664	8 983 921
Avsättning till fond för yttre underhåll			45 000	-45 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-228 664	228 664	0
Årets resultat					-299 957	-299 957
Belopp vid årets utgång	11 067 627	838 586	261 095	-3 183 387	-299 957	8 683 964

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-3 183 387
Årets resultat	-299 957
	-3 483 344

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
I ny räkning överföres	-3 528 344
	-3 483 344

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	668 055	668 888
Summa rörelseintäkter		668 055	668 888
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-444 219	-488 644
Övriga externa kostnader	4	-136 485	-71 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-261 686	-261 686
Summa rörelsekostnader		-842 390	-821 952
Rörelseresultat		-174 335	-153 064
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 622	-75 600
Summa finansiella poster		-125 622	-75 600
Resultat efter finansiella poster		-299 957	-228 664
Resultat före skatt		-299 957	-228 664
Årets resultat		-299 957	-228 664

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 218 761	14 480 447
Summa materiella anläggningstillgångar		14 218 761	14 480 447
Summa anläggningstillgångar		14 218 761	14 480 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 370	37 262
Summa kortfristiga fordringar		36 437	37 329
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		560 243	569 879
Summa kassa och bank		560 243	569 879
Summa omsättningstillgångar		596 680	607 208
SUMMA TILLGÅNGAR		14 815 441	15 087 655

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 906 213	11 906 213
Fond för yttre underhåll		261 095	216 095
Summa bundet eget kapital		12 167 308	12 122 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 183 387	-2 909 723
Årets resultat		-299 957	-228 664
Summa fritt eget kapital		-3 483 344	-3 138 387
Summa eget kapital		8 683 964	8 983 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 647	20 456
Förutbetalda avgifter och hyror		46 970	26 377
Skatteskulder		17 901	21 201
Övriga skulder		0	-2 048
Upplupna kostnader	9	29 959	37 748
Summa kortfristiga skulder		131 477	103 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 815 441	15 087 655

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 (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	667 125	667 038
Hyror förråd	0	1 667
Påminnelseavgifter	0	120
Pantsättning- och överlåtelseavgift	930	0
Öres- och kronutjämning	0	63
	668 055	668 888

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel grundavtal	35 228	18 514
Fastighetskötsel beställning	7 409	0
Trädgårdsskötsel	8 750	7 796
Snöröjning och sandning	11 875	4 375
Städning grundavtal	37 500	23 825
Städning beställning	6 950	0
Rengöring/sanering	0	4 062
Brandskydd	0	1 375
Serviceavtal	3 321	14 610
Övrig tillsyn och skötsel	7 125	0
Reparationer	6 245	115 130
El	4 103	7 680
Värme	157 160	153 192
Vatten och avlopp	19 935	22 880
Sophämtning	9 652	14 177
Fastighetsförsäkring	18 866	20 812
Tomträttsavgäld	49 500	49 500
Kabel-TV	43 616	3 301
Bredband	7 650	4 590
Teknisk förvaltning	12 634	1 625
Fastighetsskatt	-21 204	3 820
Fastighetsavgift	17 904	17 381
	444 219	488 645

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	1 449
Kontorsmaterial	844	690
Styrelseomkostnader	752	2 767
Stämmokostnader	25 950	480
Ekonomisk förvaltning	16 501	17 879
Förvaltningsarvode beställning	85 712	5 550
Övriga förvaltningskostnader	4 207	18 750
Konsultarvoden	0	11 974
Bankkostnader	2 519	1 800
Juridisk konsultation	0	10 282
	136 485	71 621

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 272 765	16 272 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 272 765	16 272 765
Ingående avskrivningar	-1 792 318	-1 530 632
Årets avskrivningar	-261 686	-261 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 054 004	-1 792 318
Utgående redovisat värde	14 218 761	14 480 447
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	8 068 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	4 549 000
	15 200 000	12 617 000
Bokfört värde byggnader	14 218 761	14 480 447
	14 218 761	14 480 447

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	12 827	12 453
Förutbetald tomträttsavgäld	12 375	12 375
Förutbetald kabel-TV	11 168	10 904
Förutbetalt bredband	0	1 530
	36 370	37 262

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek	1,34	2020-01-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank hypotek	1,71	2022-02-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank hypotek	2,21	2026-11-25	2 500 000	2 500 000
			6 000 000	6 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

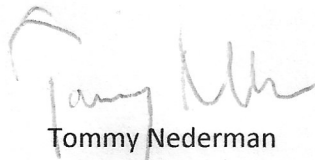
Not 9 Upplupna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad el	0	1 910
Upplupen kostnad uppvärmning	19 490	21 019
Upplupen kostnad ränta	10 469	14 820
	29 959	37 749


2020-05-18


Yvonné Antoft


Nelly Lara Cantarero


Tommy Nederman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-17


Emma Oskarsson
Intern revisor

20
Hov

Revisionsberättelse

I egenskap av intern-/lekmannarevisor för Brf Masoniten3; lämnar jag följande revisionsberättelse avseende verksamhetsåret 2019:

Styrelsen har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

På mitt ansvar åligger det att uttala mig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Jag har av föreningens förvaltare Storholmen och styrelsen fått tillgång till handlingar och granskat årsredovisningen, tagit del av räkenskaperna samt övriga handlingar som lämnar upplysning om ekonomi och förvaltning.

Det kontanta saldot på bank kontrollerades och efter att styrelsen skrivit under förvaltningsberättelsen/årsredovisningen skrivs även den under av mig.

Granskningen har inte gett anledning till några anmärkningar.

Räkenskaperna är förda med god ordning och största noggrannhet samt försedda med vederbörliga verifikationer.

Den ansamlade förlusten visar – 3 183 387 kronor, reservering av fond för yttre underhåll är gjord med 45 000 kronor och årets resultat före skatt visar – 299 957 kronor.

Föreningens tillgångar; eget kapital och skulder uppgår till 14 815 441 kronor efter bokslutet.

Jag föreslår härmed att föreningsstämman beviljar styrelsen full och fri ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019 som jag nu reviderat och att resultatet förs över i ny räkning.

Enskede i maj 2020



Emma Oskarsson/brh 9

ersättare för Krystyna Czerwinska som meddelat styrelsen sin avgång i januari 2020