

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Misteln

Org nr 716401-9635

Styrelsen för Brf Misteln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-06-03.

Föreningens fastighet, Ginsten 26 och Spiréan 33 bebyggdes 1981 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. och är belägen i Nyköpings kommun.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 30 lägenheter.

Dessutom finns 30 garage förlagda i separata byggnader ingående i gemensamhetsanläggningen för området. Där finns också ett antal P-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	4 rum och kök	
26 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 370 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Kanntorp.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-21 bestått av:

Ordinarie	Tony Andersson	Ordf.
	Björn Mohlin	
	Mirsada Zukic	
	Antanas Romas	
	Johannes Nore'n	
	Heléne Holmberg	

Suppleanter	Dan Jonsson
	Emil Haglind

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Torbjörn Nilsson
Suppleant	Ulf Thorhult

Valberedning	Ingen valberedning är vald
--------------	----------------------------

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB f d (RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningens styrelse.

Fastighetskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Yttre besiktning av fastigheterna gjordes 2019-06-26.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015.

OVK besiktning har skett 2011.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 257 153 kronor.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden 1 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 000 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 112	2 112	2 112	2 112
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	168	365	379
Soliditet (%)	22	21	20	18
Kassalikviditet (%)	617	520	557	530
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	361	361	361	361
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 741	2 380	2 019	1 658
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	627	627	627	627
Lån kronor per kvm yta	3 096	3 130	3 164	3 198

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 400	2 380 243	200 998	167 511
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		361 000	- 361 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			167 511	- 167 511
Årets resultat				194 819
<b>Belopp vid årets utgång</b>	137 400	2 741 243	7 509	194 819

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 509
årets vinst	194 819
	<b>202 328</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	361 000
i ny räkning överföres	-158 672
	<b>202 328</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 111 568	2 111 568
Övriga rörelseintäkter		1 300	2 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 112 868</b>	<b>2 114 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 421 527	-1 445 415
Övriga externa kostnader	5	-55 078	-60 327
Personalkostnader	6	-46 186	-46 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 287	-206 287
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 729 078</b>	<b>-1 758 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>383 790</b>	<b>355 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 971	-188 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 971</b>	<b>-188 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 819</b>	<b>167 511</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 819</b>	<b>167 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 819</b>	<b>167 511</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 017 891	10 163 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	724 290	784 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 742 181</b>	<b>10 948 468</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 742 181</b>	<b>10 948 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	5 930
Övriga fordringar	9	3 019 290	2 791 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	148 912	137 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 168 202</b>	<b>2 934 338</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 168 202</b>	<b>2 934 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 910 383</b>	<b>13 882 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		137 400	137 400
Yttre reparationsfond		2 741 243	2 380 243
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 878 643</b>	<b>2 517 643</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		7 509	200 998
Årets resultat		194 819	167 511
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>202 328</b>	<b>368 509</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 080 971</b>	<b>2 886 152</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	10 315 660	10 431 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 315 660</b>	<b>10 431 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		116 176	116 176
Leverantörsskulder		148 210	136 913
Skatteskulder		34 323	92 041
Övriga skulder	13	31 346	32 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 697	186 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>513 752</b>	<b>564 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 910 383</b>	<b>13 882 806</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip på byggnaden i enlighet med amorteringar på ursprungliga fastighetslån och övergått till en 100-årig linjär plan.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 111 568	2 111 568
Övriga ersättningar och intäkter	300	598
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 000	2 000
Inkasso/avhysning	0	180
	<b>2 112 868</b>	<b>2 114 346</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer och underhåll	257 153	48 322
Planerat underhåll	0	213 416
	<b>257 153</b>	<b>261 738</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Uppvärmning	454 504	439 693
Fastighetsförsäkringar	83 022	89 958
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	48 776
Samfällighetsavgifter	434 262	414 870
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	190 380	190 380
Yttre skötsel	2 206	0
	<b>1 164 374</b>	<b>1 183 677</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	1 412	2 203
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	45 948	45 138
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	11 986
Kreditupplysning	788	0
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	5 930	0
	<b>55 078</b>	<b>60 327</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvoden	37 000	36 000
Lagstadgade sociala avgifter	9 186	10 685
	<b>46 186</b>	<b>46 685</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 967 269	11 967 269
Ingående anskaffningsvärden mark	2 424 000	2 424 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 391 269</b>	<b>14 391 269</b>
Ingående avskrivningar	-4 227 448	-4 081 518
Årets avskrivningar	-145 930	-145 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 373 378</b>	<b>-4 227 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 017 891</b>	<b>10 163 821</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 252 000	6 252 000
Taxeringsvärden mark	19 123 000	19 132 000
	<b>25 375 000</b>	<b>25 384 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 207 146	1 207 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 207 146</b>	<b>1 207 146</b>
Ingående avskrivningar	-422 499	-362 142
Årets avskrivningar	-60 357	-60 357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-482 856</b>	<b>-422 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>724 290</b>	<b>784 647</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avräkning skattekonto	22 345	65 609
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 996 945	2 725 783
	<b>3 019 290</b>	<b>2 791 392</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	148 912	137 016
	<b>148 912</b>	<b>137 016</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,78	2020-09-01	1 134 368	1 178 592
Stadshypotek AB	1,78	2020-09-01	1 359 280	1 359 280
Stadshypotek AB	158	Löpande	2 519 845	2 562 825
Stadshypotek AB	2,55	2023-09-01	2 724 000	2 724 000
Stadshypotek AB	1,37	2021-04-30	2 694 343	2 723 315
			<b>10 431 836</b>	<b>10 548 012</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-116 176	-116 176

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 850 956 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	13 599 600	13 599 600
	<b>13 599 600</b>	<b>13 599 600</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond	11 059	11 059
Personalskatt	11 100	11 100
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 187	10 836
	<b>31 346</b>	<b>32 995</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Uppl räntekostnad Externt	18 199	18 100
Förskottsbetalda hyror/avgifter	146 029	152 244
Upplupna uppvärmningskostnader	14 664	14 750
Beräknat arvode för revision	2 600	1 600
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	2 206	0
	<b>183 698</b>	<b>186 694</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen har inget att rapportera.

Nyköping den

Tony Andersson

Björn Mohlin

Antanas Romas

Mirsada Zukic

Johannes Norén

Heléne Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Torbjörn Nilsson  
Revisor