

Brf Messeniusgatan 6

Org.nr: 769606-1063

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Messeniusgatan 6, organisationsnummer 769606-1063, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Odalbonden 6 med adress Messeniusgatan 6. Fastigheten förvärvades 2003. Fastigheten är byggd 1936 och ombyggd 1991, då bland annat stammarna byttes. Under 2021 genomförs renovering av fastighetens fasad, tak och balkonger som totalentreprenad enligt beslut vid 2020 års föreningsstämma.

I huset finns 40 lägenheter och 3 lokaler. Vid årsskiftet 2020/2021 var 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000.

Ekonomisk plan registrerades år 2003.

Föreningens stadgar registrerades år 2000.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2003.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ragnar Fahlin Strömberg
Ledamot	Viktor Wahlqvist
Ledamot	Johannes Solheim Karlsson
Ledamot	Anna Edorson
Ledamot	Sebastian Schneider
Suppleant	Malin Berglund

Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.

Revisor

Extern Mikael Jennel
Auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Odalbonden 6, Stockholm

Föreningens adresser:

Messeniusgatan 6, 11257 Stockholm

Nybyggnadsår: 1936

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	28	856
2 rok	10	491
Summa	38	1 347

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rokv	2	64

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	3	167

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fastigheten

- Efter att styrelsen tillsammans med projektledare från Fastighetsägarna Service utvärderat flera anbud tecknade föreningen avtal med Sterner Stenhus om renovering av fasad, tak och balkonger genom totalentreprenad. Renoveringen utförs i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2020. Den motiveras av flertalet besiktningar som utvisar att renoveringsåtgärder behöver vidtas i närtid för att undvika en försämring av fastighetens skick och en fördyrning av nödvändiga reparationsåtgärder. Under renoveringen ansvarar Fastighetsägarna Service för projektledning i samråd med styrelsen.
- Renoveringen innebär en upprustning av fastigheten där föreningen byter fasaden, gjuter om samtliga balkonger och lägger om taket. Vidare har styrelsen valt att uppgradera fastighetens isolering och ersätta tidigare balkongräcken med balkongräcken av varmvit kulör med runda handledare. Kulören på fasaden kommer att vara motsvarande den befintliga.
- Föreningen finansierar renoveringen genom att ta upp nya lån. Detta bedöms inte vara ett problem då föreningens ekonomi är god och då föreningen inför renoveringen har amorterat samtliga lån. Totalkostnaden för renoveringen kommer att redovisas för medlemmarna vid projektets slut.

Ekonomi

- Föreningens ekonomi är god och föreningen hade vid utgången av 2020 inga lån.

Övrigt

- En OVK-mätning skedde i mars 2020 med i huvudsak godkända resultat. De brister som framkom vid OVK-mätningen har därefter åtgärdats.
- Under våren 2020 upprättade ACC Byggkonsulter en ny energideklaration för fastigheten.
- Omförhandling av leverantörsavtal har skett för att säkerställa fortsatt god kostnadskontroll.

Medlemsinformation

Föreningen debiterar säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av vid varje tillfälle gällande basbelopp. Vid pantsättningen debiteras köparen en avgift på 1 % av vid varje tillfälle gällande basbelopp.

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

38 bostadsrätter

Under året har medlemsväxling skett i samband med att **5** bostadsrätter har överlåtits.

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 572	1 563	1 508	1 472
Årsavgifter, tkr	1 074	1 074	1 064	1 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	482	410	55	359
Soliditet ¹ , %	99	94	84	83

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 496 250 kronor.

Extra amortering, inga lån kvar i föreningen.

Månadshyror och avgifter

Under räkenskapsåret 2020 har inga förändringar av månadsavgifterna beslutats.

En särskild avgift utgår för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt som pågår eller är avsedda att pågå under minst ett år. Avgiften uppgår till tio procent av ett prisbasbelopp per år och bostadsrätt.

Hyrorna för bostadshyresrätterna justerades inför 2020 efter förhandlingar som har förts direkt med hyresgästerna.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 361 214	10 218 191	1 121 534	-3 638 758	410 103	31 472 284
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			74 769	-74 769		0
Balanseras i ny räkning				410 103	-410 103	0
Årets resultat					482 204	482 204
Belopp vid årets utgång	23 361 214	10 218 191	1 196 303	-3 303 424	482 204	31 954 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 303 424
Årets resultat	482 204
Totalt	-2 821 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	74 769
Balanseras i ny räkning	-2 895 989
Totalt	-2 821 220

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 571 603	1 562 501
Övriga rörelseintäkter		18 526	0
Summa Rörelseintäkter		1 590 129	1 562 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-512 203	-549 621
Övriga externa kostnader	4	-267 927	-251 799
Personalkostnader	5	-62 165	-61 106
Avskrivningar		-272 213	-272 213
Summa Rörelsekostnader		-1 114 508	-1 134 739
RÖRELSERESULTAT		475 621	427 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		6 561	-17 659
Summa Finansiella poster		6 583	-17 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		482 204	410 103
RESULTAT FÖRE SKATT		482 204	410 103
ÅRETS RESULTAT		482 204	410 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 295 002	30 544 231
Inventarier, verktyg och installationer	7	854 823	877 807
Summa materiella anläggningstillgångar		31 149 825	31 422 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	77 350	114 630
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 350	114 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 227 175	31 536 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 318	0
Övriga fordringar		48 468	21 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 852	58 015
Summa kortfristiga fordringar		107 638	79 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		963 287	1 723 529
Summa kassa och bank		963 287	1 723 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 070 925	1 803 043
SUMMA TILLGÅNGAR		32 298 100	33 339 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		33 579 405	33 579 405
Fond för yttre underhåll		1 196 303	1 121 534
Summa bundet eget kapital		34 775 708	34 700 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 303 424	-3 638 758
Årets resultat		482 204	410 103
Summa fritt eget kapital		-2 821 220	-3 228 655
SUMMA EGET KAPITAL		31 954 488	31 472 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	1 496 250
Övriga skulder		43 500	43 500
Summa långfristiga skulder		43 500	1 539 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 195	88 797
Övriga skulder		46 737	44 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 180	194 111
Summa kortfristiga skulder		300 112	327 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 298 100	33 339 711

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
Bergvärmeanläggning	50	2
Kärlskåp	10	10

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 073 514	1 073 514
Hysesintäkter bostäder	123 888	123 889
Hysesintäkter lokaler	310 000	301 936
Hysesintäkter förråd	14 900	13 600
Kabel-TV	49 200	48 300
Övriga intäkter	100	1 262
Totalt nettoomsättning	1 571 603	1 562 501

Not 3. Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	102 298	118 123
Uppvärmning	44 989	79 648
Vatten	55 769	16 451
Sophämtning	26 790	21 413
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	14 700	3 308
Fastighetsstäd	29 522	28 485
TV	90 412	88 218
Fastighetsförsäkring	18 426	16 396
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 330	80 250
Reparationer	23 239	72 684
Reparation hiss	5 721	20 718
Reparation bostäder	0	3 928
Underhåll	18 008	0
Totalt driftkostnader	512 203	549 621

Not 4. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	6 480	6 539
Arvode ekonomisk förvaltning	55 307	55 470
Arvode teknisk förvaltning	42 460	67 293
Revisionsarvode	15 619	15 594
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 116	12 525
Konsultarvode	138 352	81 656
Bankkostnader	3 368	3 393
Övriga externa kostnader	2 225	9 330
Totalt övriga externa kostnader	267 927	251 799

Konsultkostnader 2020: 129 tkr av 138 tkr avser kostnader avseende renoveringsarbeten

Not 5. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala kostnader	14 865	14 606
Totalt personalkostnader	62 165	61 106

Not 6. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 922 944	24 922 944
Anskaffningsvärde mark	9 692 256	9 692 256
Utgående anskaffningsvärden	34 615 200	34 615 200
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 070 969	- 3 821 740
Årets avskrivningar	- 249 229	- 249 229
Utgående avskrivningar	-4 320 198	-4 070 969
Utgående redovisat värde	30 295 002	30 544 231

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 029 734	1 029 734
Utgående anskaffningsvärden	1 029 734	1 029 734
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 151 927	- 128 943
Årets avskrivningar	- 22 984	- 22 984
Utgående avskrivningar	-174 911	-151 927
Utgående redovisat värde	854 823	877 807

Not 8. Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Säkerhetsdörrar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	114 630	198 055
Utgående anskaffningsvärden	114 630	198 055
Ackumulerade nedskrivningar		
Årets debitering till medlemmar	-37 280	-83 425
Utgående nedskrivningar	-37 280	-83 425
Utgående redovisat värde	77 350	114 630

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2019-12-31
Lån Stadshypotek 24858	0	1 496 250
	0	0
Summa skulder till kreditinstitut	0	1 496 250

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 200 000	20 200 000
Summa:	20 200 000	20 200 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

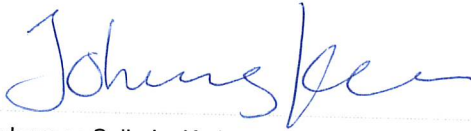
Stockholm den 12 / 04 2021



Ragnar Fahlin Strömberg



Viktor Wahlqvist



Johannes Solheim Karlsson



Anna Edorson



Sebastian Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 16



Mikael Jennel
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Messeniusgatan 6
Org.nr 769606-1063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Messeniusgatan 6 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Messeniusgatan 6 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor