

Årsredovisning

Brf Messeniusgatan 6

769606-1063

Styrelsen för Brf Messeniusgatan 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

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. I huset finns 40 lägenheter och 3 lokaler. Vid årsskiftet 2019/2020 var 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Fördelning av lägenheterna:

2 rok: 46-50 kvm 10 st

1 rok: 29-32 kvm 30 st

Under räkenskapsåret 2019 har 8 överlåtelser ägt rum. 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.

Månadshyror och avgifter

Under räkenskapsåret 2019 har inga förändringar av de generella månadsavgifterna beslutats.

Däremot har styrelsen, med stöd av 8 § i föreningens stadgar, beslutat att för räkenskapsåret 2020 ta ut en särskild avgift för andrahandsupplåtelser av bostadsrätt. Avgiften utgår för andrahands-upplåtelser som pågår eller är avsedda att pågå under minst ett år. Vidare uppgår avgiften till tio procent av ett prisbasbelopp per år och bostadsrätt.

Hyrorna för bostadshyresrätterna justeras årligen enligt förhandlingar som inför 2020 har förts direkt med hyresgästerna.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2019. Vid stämman fanns 21 lägenheter representerade.

Malin Berglund, Anna Edorson, Ragnar Fahlin Strömberg, Johannes Karlsson och Viktor Wahlqvist valdes in i styrelsen.

Jacob Engström, Love Hallgren och Kristin Liatsou valdes in som styrelse-suppleanter.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningens belåning är låg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen

Ragnar Fahlin Strömberg Ordförande

Malin Berglund Ledamot

Anna Edorson Ledamot

Johannes Karlsson Ledamot

Viktor Wahlqvist Ledamot

Jacob Engström Suppleant (avgick i januari 2020)

Love Hallgren Suppleant

Kristin Liatsou Suppleant (avgick i maj 2019 innan registrering hos Bolagsverket)

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm KB.

Förvaltning

Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Delagott Förvaltning. Den tekniska förvaltningen har utförts av en underentreprenör till Delagott. Under perioden 1 januari – 30 september 2019 var Anthon Mazbar genom bolag anlitad av Delagott för att utföra den tekniska förvaltningen. Sedan den 1 oktober 2019 är Filip Zelic genom bolag anlitad för att utföra samma förvaltning.

Verksamhet under året som gått

Under föreningens verksamhetsår har i korthet följande skett:

- Uthyrningskontraktet med El- och Belysningsteknik har inte förnyats. I stället har den aktuella lokalen hyrts ut till The Moon Clinic AB under perioden 1 maj 2019 – 30 april 2021.
- Den förhandlingsordning med Hyresgästföreningen som hittills har använts för att förhandla årliga hyreshöjningar med bostadshyresgästerna har upphört. Detta till följd av att antalet bostadslägenheter som hyrs ut nu understiger tre. Förhandlingar för 2020 har skett direkt med de två kvarvarande bostadshyresgästerna och detta är också det sätt på vilket förhandlingar kommer att ske kommande år.
- En OVK-mätning skedde i mars 2020 i fastigheten med i huvudsak godkända resultat. Fyra lägenheter fick anmärkningar då don saknades eller var förbyggt.
- Styrelsen beslutade att anlita ACC Byggkonsulter för att under våren 2020 upprätta en ny energideklaration för fastigheten.
- Styrelsen har, mot bakgrund av de diskussioner som har förts inom föreningen föregående verksamhetsår, fattat beslut om att genomföra en större renovering av fastigheten som preliminärt ska äga rum våren 2021. Renoveringen kommer att omfatta tak, fasad och balkonger. En projektledare har anlitats för att bl.a. genomföra upphandlingen av en totalentreprenör och sedan bevaka genomförandet av renoveringen. För att finansiera renoveringen kommer föreningen att behöva ta upp nya lån. Detta bedöms inte vara ett problem för föreningens ekonomi med hänvisning till att den nuvarande belåningsgraden är låg. Styrelsens beslut om renovering baserar sig bl.a. på ett flertal besiktningar som i närtid har genomförts av oberoende konsulter. Enligt besiktningsprotokollen bör renoveringsåtgärder vidtas i närtid för att undvika en försämring av fastighetens skick och en fördyring av nödvändiga reparationsåtgärder.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 563	1 508	1 472	1 494	1 451
Resultat efter finansiella poster	410	55	359	254	303
Soliditet %	94	94	84	83	75

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 579 405	1 046 765	-3 618 700	54 712
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			54 712	-54 712
Avsättning fond yttre UH		74 769	-74 769	
Årets resultat				410 103
Belopp vid årets utgång	33 579 405	1 121 534	-3 638 758	410 103

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 638 758
Årets resultat	410 103
<i>Summa</i>	<i>-3 228 655</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	74 769
Balanseras i ny räkning	-3 303 424
<i>Summa</i>	<i>-3 228 655</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 562 501	1 508 051
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 562 501	1 508 051
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-672 384	-873 271
Övriga externa kostnader	4	-129 036	-185 600
Personalkostnader	5	-61 106	-59 822
Avskrivningar		-272 213	-272 213
Summa rörelsekostnader		-1 134 739	-1 390 906
Rörelseresultat		427 762	117 145
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 659	-62 433
Summa finansiella poster		-17 659	-62 433
Resultat efter finansiella poster		410 103	54 712
Resultat före skatt		410 103	54 712
Årets resultat		410 103	54 712

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 404 120	31 673 346
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 918	20 905
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>31 422 038</i>	<i>31 694 251</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	114 630	198 055
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>114 630</i>	<i>198 055</i>
Summa anläggningstillgångar		31 536 668	31 892 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 499	34 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 015	56 946
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>79 514</i>	<i>91 045</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 723 529	949 871
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 723 529</i>	<i>949 871</i>
Summa omsättningstillgångar		1 803 043	1 040 916
SUMMA TILLGÅNGAR		33 339 711	32 933 222

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 579 405	33 579 405
Fond för yttre underhåll	1 121 534	1 046 765
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>34 700 939</i>	<i>34 626 170</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 638 758	-3 618 700
Årets resultat	410 103	54 712
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 228 655</i>	<i>-3 563 988</i>
Summa eget kapital	31 472 284	31 062 182
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9	1 496 250
Övriga skulder	43 500	35 436
Summa långfristiga skulder	1 539 750	1 535 436
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	88 797	92 525
Övriga skulder	44 769	43 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 111	199 633
Summa kortfristiga skulder	327 677	335 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 339 711	32 933 222

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	-1 073 514	-1 063 844
	Hysesintäkter bostäder	-123 888	-125 634
	Hysesintäkter lokaler	-301 936	-264 599
	Övriga intäkter	-63 162	-53 973
	Summa	-1 562 500	-1 508 050

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	67 293	56 809
	Städning och entrémattor	28 485	31 159
	Hissar	20 718	19 931
	Säkerhetsdörrar	3 928	–
	Reparationer	72 684	85 829
	Underhåll	–	174 336
	El	118 123	122 692
	Värme	79 648	72 246
	Vatten	16 450	52 187
	Sophämtning	21 413	37 314
	Försäkring	16 396	16 345
	Kabel-TV	88 218	77 130
	Fastighetskatt	25 170	14 170
	Kommunal fastighetsavgift	55 080	53 480
	Ekonomisk förvaltning	55 470	53 028
	Besiktning	3 308	6 615
	Summa	672 384	873 271

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	12 525	12 673
	Revisionsarvode	15 594	15 484
	Konsultarvoden	81 656	96 974
	Seviceavgift branschorgan	6 539	5 682
	Bankkostnader	3 393	3 477
	Övriga kostnader	9 330	11 310
	Mäklararvode	–	40 000
	Summa	129 037	185 600

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	46 500	45 520
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>46 500</i>	<i>45 520</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	14 606	14 302
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>61 106</i>	<i>59 822</i>
Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 922 812	25 922 812
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	25 922 812	25 922 812
	Ingående avskrivningar	-3 941 722	-3 672 496
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-269 226	-269 226
	Utgående avskrivningar	-4 210 948	-3 941 722
	Ingående anskaffningsvärden mark	9 692 256	9 692 256
	Utgående anskaffningsvärden mark	9 692 256	9 692 256
	Redovisat värde	31 404 120	31 673 346
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 866	29 866
	Utgående anskaffningsvärden	29 866	29 866
	Årets avskrivningar	2 987	2 987
	Ingående avskrivningar:	20 905	
	Årets avskrivningar:	2 987	
	Utgående avskrivningar:	17 918	
Not 8	Andra långfristiga fordringar, säkerhetsdörrar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	198 055	215 805
	Årets anskaffning	–	18 620
	Årets debitering till medlemmar	-83 425	-36 370
	Utgående anskaffningsvärden	114 630	198 055

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,210 %	1 496 250	1 500 000
	Summa	1 496 250	1 500 000
Not 10	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga
Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 200 000	20 200 000
	Summa ställda säkerheter	20 200 000	20 200 000
Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-

Ragnar Fahlin Strömberg

Malin Berglund

Viktor Wahlqvist

Johannes Solheim Karlsson

Anna Edorsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor