

Årsredovisning

2019

Brf Mercurius Måne

Org nr 716417-7656

Styrelsen för Brf Mercurius Måne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

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 stadgar

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns ett bostadshus i 8 plan, uppfört 1931. Huset innehåller 40 lägenheter och 3 lokaler. Lägenheterna fördelar sig på 15 ettor, 11 tvåor, 5 treor, 5 fyror samt 4 femmor. De tre lokalerna upplåts med hyresrätt. Lägenhetsytorna uppgår totalt till 2 832 kvm och lokalerna till 202 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Stiernstedt Magnus Svenningsson Eva Thulin Skantze Per Molin	ordförande kassör ledamot ledamot
Suppleanter	Ylva Grankvist David Eriksson	
Revisorer	Christian Sandell Philip Bastin	ordinarie suppleant
Valberedning	Grazyna Dittwald Berntsson Lennart Rössel	sammankallande

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, samt BRF-tillägg för de boende.

M ETS
P O

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Woxbergs Fastighetsservice AB, t.o.m. 30 september och POS Fastighetsvård AB fr.o.m 1 oktober.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2011. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018. OVK-besiktning har skett 2015.

Styrelsen har besiktat föreningens hus och inventerat föreningens tillgångar per 2018-03-19 utan anmärkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny värmecentral har installerats.

Brandsäkerheten har förbättrats genom uppsättning av brandsläckare och nya skyltar för nödutgångar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har ingen överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 51 (51) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Vid andrahands upplåtelse/uthyrning har föreningen enligt stadgarna rätt att ta ut en särskild avgift om högst 10 % av ett prisbasbelopp per år (2020 = 4 730 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 704	1 699	1 706	1 740
Resultat efter finansiella poster	-69	220	141	214
Soliditet (%)	73	73	70	69
Kassalikviditet (%)	527	369	471	322
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	130	237	201	201
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 223	2 093	1 856	1 655
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	497	497	497	497
Lån kronor kvm yta	824	824	989	989

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital				
Belopp vid årets ingång	10 572 046	2 093 307	-5 048 598	219 778
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		130 000	-130 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			219 778	-219 778
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-68 583
Belopp vid årets utgång	10 572 046	2 223 307	-4 958 820	-68 583

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 958 820
årets förlust	-68 583
	-5 027 403

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	130 000
i ny räkning överföres	-5 157 403
	-5 027 403

Årets förslag på reservering till fond för yttre underhåll är enligt underhållsplanen.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 703 861	1 698 672
Övriga rörelseintäkter		11 688	14 045
Summa rörelseintäkter		1 715 549	1 712 717
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 345 690	-1 063 995
Övriga externa kostnader	5	-133 767	-122 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 007	-275 007
Summa rörelsekostnader		-1 754 463	-1 461 903
Rörelseresultat		-38 914	250 814
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 669	-31 036
Summa finansiella poster		-29 669	-31 036
Resultat efter finansiella poster		-68 583	219 778
Resultat före skatt		-68 583	219 778
Årets resultat		-68 583	219 778

ETS
SI

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 102 997	9 378 004
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 102 997	9 378 004
Summa anläggningstillgångar		9 102 997	9 378 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 354 940	1 252 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 241	26 268
Summa kortfristiga fordringar		1 387 181	1 279 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		102 745	103 995
Summa kassa och bank		102 745	103 995
Summa omsättningstillgångar		1 489 926	1 383 063
SUMMA TILLGÅNGAR		10 592 923	10 761 067

ETS
11/11

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 572 046	10 572 046
Yttre reparationsfond		2 223 307	2 093 307
Summa bundet eget kapital		12 795 353	12 665 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 958 820	-5 048 598
Årets resultat		-68 583	219 778
Summa fritt eget kapital		-5 027 403	-4 828 820
Summa eget kapital		7 767 950	7 836 533
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 500 000	2 500 000
Övriga skulder		42 330	49 413
Summa långfristiga skulder		2 542 330	2 549 413
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 690	75 014
Skatteskulder		7 274	5 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	215 679	294 319
Summa kortfristiga skulder		282 643	375 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 592 923	10 761 067


ETS
CI

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38 914	250 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		275 007	275 007
Erlagd ränta		-30 060	-31 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		206 033	494 322
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 973	2 570
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-92 086	102 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 974	599 206
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-7 083	0
Amortering av fastighetslån		0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 083	-500 000
Årets kassaflöde		100 891	99 206
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 356 418	1 257 211
Likvida medel vid årets slut		1 457 308	1 356 418

M
p ers
G

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

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.

Byggnader	60 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Handwritten notes: *ETS* and *C*

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	296 705	291 516
Årsavgifter bostäder	1 407 156	1 407 156
Övriga rörelseintäkter	11 692	14 046
Öresutjämning	-4	-1
	1 715 549	1 712 717

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	19 689	127 447
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	389 875	61 250
	409 564	188 697

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	125 433	85 346
Besiktning / Serviceavtal	33 236	19 308
Yttre skötsel / Snöröjning	56 219	48 848
Fastighetsel	49 269	51 474
Uppvärmning	427 265	428 501
Vatten	42 562	50 179
Sophämtning	68 957	59 830
Fastighetsförsäkring	58 136	53 001
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	75 050	71 310
Energideklarationer	0	7 500
	936 127	875 297

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	28 255	34 149
Förvaltningsarvode	74 070	72 154
Övriga externa tjänster/kostnader	11 600	9 781
Övriga förbrukningsinventarier/material	19 841	6 817
	133 766	122 901

RL
ETS
P/S

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 847 287	10 847 287
Ingående anskaffningsvärden mark	2 790 000	2 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 637 287	13 637 287
Ingående avskrivningar	-4 259 283	-3 984 276
Årets avskrivningar	-275 007	-275 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 534 290	-4 259 283
Utgående redovisat värde	9 102 997	9 378 004
Taxeringsvärden byggnader	31 417 000	26 473 000
Taxeringsvärden mark	72 580 000	52 310 000
	103 997 000	78 783 000
Bokfört värde byggnader	6 312 997	6 588 004
Bokfört värde mark	2 790 000	2 790 000
	9 102 997	9 378 004

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 825	234 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 825	234 825
Ingående avskrivningar	-234 825	-234 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 825	-234 825
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	377	377
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 354 563	1 252 423
	1 354 940	1 252 800

KL
ETS
P. CI

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	32 241	26 268
	32 241	26 268

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek		Avslutat	0	2 500 000
Stadshypotek	1,080	Löpande	1 000 000	0
Stadshypotek	1,150	2022-12-01	1 500 000	
			2 500 000	2 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut vara 2 500 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	10 320 000	10 320 000
	10 320 000	10 320 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	130 867	123 891
Upplupna VA avgifter	8 535	0
Upplupna uppvärmningskostnader	56 935	56 852
Upplupna elavgifter	5 745	8 066
Upplupna renhållningsavgifter	7 706	0
Uppl räntekostnad Externt	2 026	2 417
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	3 866	103 093
	215 680	294 319

RETS
KCR

Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	102 745	103 995
Avräkningskonto klientmedel	1 354 563	1 252 423
	1 457 308	1 356 418

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sortering av matavfall har införts fr. o. m. 1 februari 2020.

Vidare planeras för spolning av stammar samt ommålning av sydsidans fönster under innevarande år.

Stockholm 2020-05-13


Johan Stiernstedt

Magnus Svenningson


Per Molin


Eva Thulin Skantze

Vår revisionsberättelse har lämnats


Christian Sandell
Revisor

Philip Bastin
Revisor