

Årsredovisning 2019

BRF MÖRSAREN 2 769601-4971

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-06-04.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 195 kvm och 1 lokal om 12 kvm.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2002
Målning av fönster utvändigt	2002/2003
Renovering av el i samtliga lägenheter	2002
Renovering av tvättstuga	2002
Inköp och installation av ny maskinpark till tvättstuga	2002/2003
Målning av tak i trapphuset	2003
Asfalt utanför entré ersattes med plattor	2003
Ny armatur i trapphuset sattes upp	2003
Renovering i lägenhet 8 & 11	2003
Fasaden lagad vid entréer	2003
Montering av gångstegar och säkerhetsräcken på taket	2003
Kabeltv/bredband	2003
Höjd säkerhet (nytt låssystem, brytskydd, kodlås och förstärkt källardörr)	2003
Renovering/nyplantering grönytor framför huset	2004
Omläggning av gårdsplanen stensättning	2004
Hissrenovering (hisskorgens insida och mekanik renoverad)	2004
Renovering av balkonger	2005
Renovering av hissdörrar och hisskorg	2005
Skorstensrenovering	2005

Installation ny undercentral	2005
Ny ventilationsfläkt	2006
Takreparationer	2006
Fönstertätning utförts i några lägenheter	2007
Ny röklucka	2007
Energibesiktning	2008
Inköp trädgårdsmöbler	2010
Åtgärd av fuktskador/lossnande kakelplattor i tvättstugan	2010
Nya element i entréer	2010
Renovering yttertak	2011
Inköp av ny tvättmaskin	2011
Renovering fasad	2012
Fönsterrenovering och installation av energiglas	2015
Säkerhetsdörrar installerade	2016
Installation av rörelsesensorer (belysning)	2016
Trapphus målat	2016
Installation av fiberbredband	2017
Hissrenovering	2019
Byte tvättmaskiner	2019

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Oscar Hägglund	Ordförande
Kenneth Nordling	Kassör
Ellen Ljung	Ledamot
Anna Ringström	Suppleant
John Söderberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Eva Ridne Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Fastigheten består av 30 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 40 st och vid årets slut 40 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal, 3 st garageplatser och 2 st parkeringsplatser

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 100	1 118	1 109	1 154
Resultat efter fin. poster	-79	255	243	31
Soliditet, %	86	85	84	84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	24 017	-	-	24 017
Upplåtelseavgifter	2 050	-	-	2 050
Fond, yttre underhåll	1 043	-	138	1 181
Balanserat resultat	-1 574	255	-138	-1 457
Årets resultat	255	-255	-79	-79
Eget kapital	25 791	0	-79	25 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -1 536

Balanserat resultat	-1 319
Reservering yttre fond	-138
Årets resultat	-79
Totalt	-1 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

-1 536

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 100	1 118
Rörelseintäkter		5	4
Summa rörelseintäkter		1 106	1 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-781	-485
Övriga externa kostnader	8	-62	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222	-220
Summa rörelsekostnader		-1 065	-768
Rörelseresultat		41	355
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120	-100
Summa finansiella poster		-120	-100
Resultat efter finansiella poster		-79	255
Årets resultat		-79	255

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 593	28 815
Summa materiella anläggningstillgångar		28 593	28 815
Summa anläggningstillgångar		28 593	28 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22	23
Övriga fordringar	11	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37	39
Summa kortfristiga fordringar		59	63
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 356	1 405
Summa kassa och bank		1 356	1 405
Summa omsättningstillgångar		1 414	1 468
Summa tillgångar		30 007	30 283

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 066	26 066
Fond för yttre underhåll		1 181	1 043
Summa bundet eget kapital		27 247	27 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 457	-1 574
Årets resultat		-79	255
Summa fritt eget kapital		-1 536	-1 319
Summa eget kapital		25 712	25 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 990	4 197
Summa långfristiga skulder		3 990	4 197
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		69	69
Leverantörsskulder		72	61
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		12	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151	162
Summa kortfristiga skulder		306	296
Summa eget kapital och skulder		30 007	30 283

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mörsaren 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	14	14
Hysesintäkter, p-platser	106	105
Årsavgifter, bostäder	945	948
Övriga intäkter	41	56
Summa	1 106	1 122

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	11	11
Fastighetsskötsel	7	0
Snöskottning	0	4
Städning	43	40
Trädgårdsarbete	12	0
Övrigt	9	0
Summa	82	55

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	7	33
Summa	7	33

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Uppdatering Tvättstuga	146	0
Summa	146	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30	33
Sophämtning	13	9
Uppvärmning	187	191
Vatten	30	29
Summa	259	261

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	63	64
Fastighetsförsäkringar	24	20
Fastighetsskatt	46	44
Hissar	147	0
Kabel-TV	8	8
Summa	287	135

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	0
Kameral förvaltning	49	49
Övriga förvaltningskostnader	11	13
Summa	62	62

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	100
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	120	100

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>31 921</u>	<u>31 921</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>31 921</u>	<u>31 921</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 106	-2 885
Årets avskrivning	-222	-220
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 328</u>	<u>-3 106</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 593</u>	<u>28 815</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 780</i>	<i>11 780</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 050	13 355
Taxeringsvärde mark	30 000	22 000
Summa	46 050	35 355

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	15	15
Försäkringspremier	4	0
Förutbet försäkr premier	0	3
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	37	39

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	4,79 %	172	235
Stadshypotek	2020-01-30	4,76 %	375	451
Stadshypotek	2020-01-30	4,78 %	343	412
Stadshypotek	2020-02-06	1,70 %	1 555	1 555
Stadshypotek	2020-02-06	1,70 %	1 613	1 613
Summa			4 059	4 266
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			69	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3	4
Förutbetalda avgifter/hyror	105	111
Förvaltning	0	12
Städning	0	4
Uppvärmning	24	25
Utgiftsräntor	8	0
Vatten	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	5
Summa	151	162

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 429	10 429
Summa	10 429	10 429

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har efter kvartalets utgång amorterat lån i banken om 839 464 kr.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Oscar Hägglund
Ordförande

Kenneth Norling
Kassör

Ellen Ljung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Eva Ridne
Revisor