

Årsredovisning för

BRF Musen

716419-5351

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Musen, 716419-5351 får härmed avge årsredovisning för 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har vid utgången av året utgjorts av

Martin Svanborg	Ledamot, ordförande
Kaisa Forsman	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Åsa Schwaiger	Ledamot
Martin Svanborg	Ledamot
Carl Fahlén	Ledamot

Föreningen firma tecknas förutom av föreningens styrelse, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Externa revisorer Hellström & Hjelm Revision.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Musen bildades år 1985 och förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Mösseberg 19 för ombildning till bostadsrätt den 27 februari 1987. Vid utgången av år 2017 upplät bostadsrättsföreningen 12 lägenheter med bostadsrätt och 5 parkeringsplatser åt medlemmarna, samt hyrde ut ett garage till externa brukare. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2 bostadsrätt har överlåts under året.

Antal medlemmar i föreningen i början av 2019 15 st och vid utgången av året är det 15 medlemmar.

Fastigheten

Under 2018 uppgick fastighetens taxeringsvärde till 9 505 000 kronor, varav byggnadsvärdet utgjorde 5 000 000 kronor. Fastigheten var och är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas försäkring.

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har handhåfts av styrelsen. Styrelsen har för 2018 lejt ut redovisningen till SUM Företagsservice AB som också gjort bokslutet för 2018. Tillsyn och underhåll av undercentral för fjärrvärme har handhåfts av Energisparkonsult AB. Under hösten 2014 hade styrelsen anlitat besiktningsmannen Hans Pedersen från Pedersens Besiktning AB för att göra en statusbesiktning av fastigheten som ligger till grund för den långsiktiga underhållsplan styrelsen har arbetat fram, den ligger fortfarande som grund för underhållsplanen.

Historik över renoveringsåtgärder

- 2019 Värmeinsjustering och byte av alla radiatorventiler, termostater och stamventiler i samtliga lägenheter samt demontering av Boost pump i vindslägenheten 1303.
- 2017 Installation av nytt expansionskärl och korrosionsbehandlare i värmesystemet. Asfaltering av gångbana på framsidan samt garageuppfarten.
- 2016 Installation av ny reglerautomatik för värme och varmvatten, byte av ställdon.
- 2014 Installation av fastighetsnät för internet till samtliga lägenheter har skett under våren. Reperation och service av tvättmaskiner har skett under hösten. Iordningsställande av bakgård och framsida med plantering av blommor. Renoveringen av fuktskada i lgh 1001 (Kinnekullevägen 1) färdigställdes i början av 2014.
- 2013 Renovering av fuktskada lgh 1001 (Kinnekullevägen 1), ny platta EPS, Kristalliserade väggar, golvvärme duschutrymme samt återställning ytskikt.
- 2012 Dränering av husgrunden. Byte av ytterdörr i lgh 1001 Kinnekullevägen 1. Installation av fiberkabelhusnod.

2011 Byte av värmeväxlare.
 2009 Trapphusrenovering.
 2007 Utbyte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar), nytt låssystem, montering av postfack i entrén.
 2005 Renovering av tvättstuga och utbyte av tvättmaskiner och torktumlare.
 2003-2004 Markarbeten samt anordnande av grillplats.
 2002 Inredning av vindsutrymme med del av bostadslägenhet (etagelägenhet).
 2001 Renovering av samtliga fönster. Omdragning av elledningar i samtliga bostadslägenheter.
 Installation av undercentral för fjärrvärme.
 1996 Vatten- och avloppsledningar samt el-central och stigarledningar för el byttes.
 1992 Renovering av fasader och balkonger.
 1985 Renovering av yttertak.

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll för 2020 är att göra en ny Energieklareration för huset.

Händelser av betydelse under året (utöver ovan nämnda underhållsåtgärder)

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten varav 7 protokollförda sammanträden pga inställt möte.

Ekonomiska relationstal

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	394 477	401 369	391 763	393 524
Resultat efter finansiella poster	-124 383	57 132	10 010	-33 697
Soliditet, %	40	43	42	42
Lån	3 030	3 030	3 030	3 030
Årsavgifter, kr per kvm		572	551	557
Driftkostnader, kr per kvm		486	546	623
Ränta, kr per kvm		63	67	67
Underhållsfond, kr per kvm		546	471	395

Relationstalet för årsavgifter anges i kronor per kvadratmeter och avser en genomsnittlig nivå inklusive värme.

Relationstalen för lån anges i kronor per kvadratmeter.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 105 000	2 105 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämföriga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	2 105 000	2 105 000

Not Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Ingående belopp</i>	1 042 773	1 455 727	324 655	-1 485 331	57 132
Planenlig avsättning			45 067	-45 067	
Disp enl årsstämma				57 132	-57 132
Årets resultat					-123 067
Vid årets slut	1 042 773	1 455 727	369 722	-1 473 266	-123 067

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad förlust från föregående år	-1 473 266
Årets vinst enligt resultaträkningen	-123 067
Planenlig avsättning till reparationsfond	-45 067
Summa balanseras i ny räkning	-168 134
Nytt balanserat resultat	-1 641 400

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	394 477	401 369
Övriga rörelseintäkter		52	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>394 529</u>	<u>401 369</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-466 467	-289 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 662	-17 409
Summa rörelsekostnader		<u>-476 129</u>	<u>-306 636</u>
Rörelseresultat		<u>-81 600</u>	<u>94 733</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 783	-37 601
Summa finansiella poster		<u>-42 783</u>	<u>-37 601</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-124 383</u>	<u>57 132</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-124 383</u>	<u>57 132</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		1 316	0
Årets resultat		<u>-123 067</u>	<u>57 132</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 983 719	2 993 381
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 983 719	2 993 381
Summa anläggningstillgångar		2 983 719	2 993 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		21 587	13 381
Övriga fordringar		64	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 425	22 288
Summa kortfristiga fordringar		36 076	35 669
Kassa och bank			
Kassa och bank		137 081	218 103
Summa kassa och bank		137 081	218 103
Summa omsättningstillgångar		173 157	253 772
SUMMA TILLGÅNGAR		3 156 876	3 247 153

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		369 722	324 655
Medlemsinsatser (inkl både insatskapital och upplåtelseavgifter)		2 498 500	2 498 500
Summa bundet eget kapital		2 868 222	2 823 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 473 266	-1 485 331
Årets resultat		-123 067	57 132
Summa fritt eget kapital		-1 596 333	-1 428 199
Summa eget kapital		1 271 889	1 394 956
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 275	24 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 712	27 939
Summa kortfristiga skulder		84 987	52 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 156 876	3 247 153

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Förbättringsutgifter på fastighet	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter från medlemmar	335 083	340 233
Överlåtelseavgifter	1 163	910
Pantförskrivningsavgifter	930	2 276
Bredbandsavgift	21 300	21 750
Hyra garage/lokal	24 000	24 000
Hyra parkering	12 000	12 200
Summa	394 476	401 369

Not 3 Rörelsens kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Bredbandskostnad	26 514	22 049
Vatten	11 412	16 319
Värme	112 354	103 285
Ei	23 137	19 715
Sophämtning, avfallshantering	6 630	7 521
Summa	180 047	168 889
<i>Reparationer/underhåll fastighet</i>		
Underhållsplan	0	4 163
Övriga reparationer	640	4 333
Årets reparationer och underhåll	165 235	5 475

Summa	165 875	13 971
<i>Fastighetsavgift/-skatt</i>	16 524	16 044
<i>Förvaltningskostnader m m</i>		
Medlemsavgift Bostadsrätterna	3 930	3 850
Energisparconsult	0	6 000
Bankkostnader	1 532	1 523
Fastighetsförsäkring	8 384	7 553
Bokföring och revision	37 615	29 625
Tomträtsavgäld	44 650	33 475
Övriga förvaltningskostnader m m	7 909	8 297
Summa	104 020	90 323

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 471 357	3 471 357
	<u>3 471 357</u>	<u>3 471 357</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-477 976	-468 314
-Årets avskrivning enligt plan	-9 662	-9 662
	<u>-487 638</u>	<u>-477 976</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 983 719	2 993 381

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 709	38 709
	<u>38 709</u>	<u>38 709</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 709	-30 962
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-7 747
	<u>-38 709</u>	<u>-38 709</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Räntevillkor för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 800 000	1 800 000
	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Amortering inom 1 år	Amortering mellan 2-4 år	Amortering efter 5 år	Låne- belopp
Stadshypotek, 980354	2 fr o m	90 dagar 191018				1 450 000
Stadshypotek, 999721	2 fr o m	90 dagar 191023				350 000
						<u>1 800 000</u>

Underskrifter

Bromma 2020-06-12



Martin Svanborg
Ordförande



Asa Schwaiger



Carl Fahlén



Kaisa Forsman



Patrik Johansson

Revisionsberättelsen har avgivits 2020-
Hellström & Hjelm Revision AB

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor Far