

Årsredovisning

för

Brf Måseskär 3

769616-4040

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Måseskär 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten 2009. Fastigheten består av 45 st bostadslägenheter (42 st upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt) samt 4 lokaler upplåtna med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 3069 kvadratmeter och lokalytan till 576 kvadratmeter. Föreningens adress är Paternostervägen 46-58.

Marken är upplåten med tomträtt och har en areal på 4 598 kvadratmeter.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Måseskär 3.

Nybyggnadsår 1952. Byggnaden har tilldelats värdeår 1952.

Taxeringsuppgifter framgår av noten Byggnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 - 2036.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

Lägenhetsfördelning Bostäder:

6 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Lokaler:

1 st	205 kvadratmeter
1 st	72 kvadratmeter
1 st	178 kvadratmeter
1st	121 kvadratmeter

Verksamhet/hyresgäst

Hagman & Hübinette Måleri
Hagman & Hübinette Måleri
Hagman & Hübinette Måleri
Tobias Sjögren

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning:	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning:	Stoft Fastighetsteknik
Fastighetsskötsel:	Energibevakning AB
Snöskottning:	JC-Miljöstäd AB
Snöskottning tak:	Takjour entreprenad AB
Trappstädning:	Smart Förvaltning Sverige AB fr.o.m. 1/7 2021
Fastighetsförsäkring:	Brandkontoret

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med våren kom Boappa till vår förening. Appen är ett smidigt sätt för medlemmarna att kommunicera och för styrelsen att nå ut med information till medlemmarna och har använts flitigt sedan införandet

Ekonomi

Ekonomiska förändringar under året var både positiva och negativa. Tack vare matavfallsinsamlingen som föreningen installerade under 2021 kunde vi dra ner på hämtningen av hushållsavfall och sparar in nästan hälften av kostnaden för den.

Under året fortsatte höjningen av tomträttsavgälden och fr.o.m. oktober är föreningen tvungen att betala betydligt högre ränta på lånet när det bundna lånet löpte ut. Föreningen är dock lågt belånat och har fortsatt god ekonomi, men med årsskiftet 2022/2023 genomfördes en avgiftshöjning med 5 procent. Avgifterna hade då legat oförändrade i 9 år.

Vid årsskiftet bytte föreningen även elavtal till 100 procent förnybar el från Telge Energi med rörligt avtal. Innan årets slut förhandlade styrelsen om hyran för vår största lokalhyresgäst och höjningen kommer träda i kraft hösten 2023.

Underhåll

Under sommaren genomförde föreningen underhållsarbeten på taket som bland annat innehöll bättringsmålning och plåtarbeten.

I några lägenheter installerades det värmemätare under hösten för att följa upp och kunna kartlägga värme fördelningen i huset. Efter en säsong är förhoppningen att kunna anpassa värmesystemet och därmed spara både energi och pengar.

Under året fortsatte förarbetet för fasadrenoveringen med en förstudie som även innehöll bedömningar av sättningar i huset. Detta arbete fortsätter under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 67 stycken och vid årets slut 66 stycken.

Under året har 3 stycken överlåtelse genomförts.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Resultatet kan därför variera mellan åren beroende på vilka åtgärder som vidtas.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Sedan ordinarie årsstämma den 2022-05-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Anna Schneider	Ledamot (ordf)
Lina Sporrang	Ledamot
Adib El-Sherif	Ledamot
Jill Hunt Högklint	Ledamot
Staffan Widén	Ledamot
Olle Granat	Ledamot

Linda Albright	Suppleant
Anna Fahlén	Suppleant

Revisor

BDO Mälardalen AB	Huvudansvarig: Auktoriserad revisor Bo Johansson
-------------------	--

Valberedning

David Book	
Vasilios Roussos	
Michael Lindh	Sammanställande

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 786	2 751	2 714	2 708
Resultat efter finansiella poster	-197	-91	-76	-279
Soliditet (%)	90,2	89,5	89,3	88,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 924 979	6 235 130	1 940 578	-6 425 759	-91 061	55 583 867
Disposition av föregående års resultat:			320 000	-411 061	91 061	0
Årets resultat					-197 443	-197 443
Belopp vid årets utgång	53 924 979	6 235 130	2 260 578	-6 836 820	-197 443	55 386 424

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-6 836 820
årets förlust	-197 443
	-7 034 263

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	320 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
i ny räkning överföres	-7 254 263
	-7 034 263

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 786 402	2 751 338
Summa rörelseintäkter		2 786 402	2 751 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 976 548	-1 861 613
Övriga externa kostnader	5	-166 300	-167 526
Personalkostnader	6	-79 727	-77 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-706 647	-706 647
Summa rörelsekostnader		-2 929 222	-2 813 047
Rörelseresultat		-142 820	-61 709
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 623	-29 352
Summa finansiella poster		-54 623	-29 352
Resultat efter finansiella poster		-197 443	-91 061
Resultat före skatt		-197 443	-91 061
Årets resultat		-197 443	-91 061

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	57 571 034	58 265 406
Inventarier, verktyg och installationer	8	98 200	110 475
Summa materiella anläggningstillgångar		57 669 234	58 375 881
Summa anläggningstillgångar		57 669 234	58 375 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		540 915	497 343
Övriga fordringar		73	42 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	118 850
Summa kortfristiga fordringar		540 988	658 656
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 181 234	3 069 578
Summa kassa och bank		3 181 234	3 069 578
Summa omsättningstillgångar		3 722 222	3 728 234
SUMMA TILLGÅNGAR		61 391 456	62 104 115

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 160 109	60 160 109
Fond för yttre underhåll		2 260 578	1 940 578
Summa bundet eget kapital		62 420 687	62 100 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 836 820	-6 425 759
Årets resultat		-197 443	-91 061
Summa fritt eget kapital		-7 034 263	-6 516 820
Summa eget kapital		55 386 424	55 583 867
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 900 800	5 175 600
Förskott från kunder		0	348
Leverantörsskulder		105 663	421 010
Skatteskulder		213 460	204 700
Övriga skulder		43 265	24 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		741 843	694 190
Summa kortfristiga skulder		6 005 032	6 520 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 391 456	62 104 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016.10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristigt. Styrelsen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent/år
Byggnad	1%
Fastighetsförbättring	3,25%
Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 901 175	1 901 175
Hysesintäkter bostäder	222 871	222 871
Hyror lokaler moms	361 701	351 814
Hyror lokaler ej moms	109 326	105 522
Hyror garage och parkeringsplatser moms	47 950	44 550
Hyror p-platser ej moms	110 513	105 071
Övriga intäkter	8 562	20 335
Hyror förråd	24 304	0
	2 786 402	2 751 338

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	125 769	109 604
Snöröjning/sandning	73 557	82 199
Städning	32 802	53 876
Fjärrvärme	621 381	658 105
El	115 582	69 091
Reparation/underhåll	159 306	73 512
Vatten	83 808	76 815
Tvättstuga	10 738	24 940
Renhållning	59 527	68 132
Fastighetsförsäkringar	52 886	50 174
Tomträttsavgäld 1)	421 250	378 400
Internet/Bredband/Kabel-TV	98 347	96 305
Fastighetsskatt/avgift	110 435	103 025
Övriga fastighetskostnader	10 370	1 187
Vattenskada/fuktmätning	788	16 248
	1 976 546	1 861 613

1) Se vidare not 4.

Not 4 Tomträttsavgäld

Avgäldsperiod	Bostäder avgäld	Lokaler avgäld	Total avgäld
2020-10-01 - 2021-09-30	322 200 kr	34 800 kr	357 000 kr
2021-10-01 - 2022-09-30	365 000 kr	34 800 kr	399 800 kr
2022-10-01 - 2023-09-30	407 900 kr	34 800 kr	442 700 kr
2023-10-01 - 2024-09-30	450 800 kr	34 800 kr	485 600 kr

Från 2024-10-01 - 2030-09-30 uppgår den årliga tomträttsavgälden till 528 400 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	63 770	61 899
Revisionsarvode	38 158	35 186
Datakommunikation/bank/porto	19 036	14 488
Övriga förvaltningskostnader	20 546	40 327
Förbrukningsinventarier	2 041	15 626
Konsultarvode	22 750	0
	166 301	167 526

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	62 000	60 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 727	17 260
	79 727	77 260

Not 7 Byggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 245 591	65 245 591
Ingående avskrivningar	-6 980 185	-6 285 813
Årets avskrivningar	-694 372	-694 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 674 557	-6 980 185
Utgående redovisat värde	57 571 034	58 265 406
Taxeringsvärden byggnader	39 561 000	33 090 000
Taxeringsvärden mark	56 647 000	38 647 000
	96 208 000	71 737 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	122 750	0
Inköp	0	241 600
Avgår bidrag	0	-118 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 750	122 750
Ingående avskrivningar	-12 275	0
Årets avskrivningar	-12 275	-12 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 550	-12 275
Utgående redovisat värde	98 200	110 475

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	53 397	28 104
Kostnadsräntor skatter och avgifter	1 226	1 248
	54 623	29 352

Not 10 Skulder till kreditinstitut


Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Lånet är amorteringsfritt.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 3,24 % villkorsändring 2023-03-30	4 900 800	5 175 600
	4 900 800	5 175 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

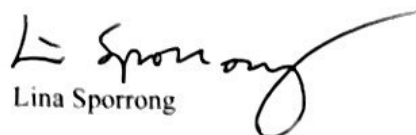
Stockholm den 17/05 - 2023


Anna Schneider
Ordförande


Olle Granat


Adib El-Sherif


Jiri Huht Höglint


Lina Sporrang


Staffan Widén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12
BDO Mälardalen AB


Bo Johansson
Auktoriserad revisor