

Årsredovisning

Brf Mosshagestigen

769615–9032

Räkenskapsåret 2019



Styrelsen för Brf Mosshagestigen, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-16.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Mosshagen 1 2008-02-07.

Föreningens fastighet består av 7 terrasshus, 9 punkthus, 28 flerfamiljshus, 15 radhuslängor med 4-5 hus i varje och 2 gruppboenden. Av totalt 359 lägenheter upplåts 303 med bostadsrätt och 56 med hyresrätt varav 10 utgör ett gruppboende. I fastigheten finns även 8 lokaler. Den totala boarean är 28 407 kvm och lokalarean 1 181 kvm Föreningen disponerar 350 parkeringsplatser samt 2 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

37 st 1 rum och kök
87 st 2 rum och kök
113 st 3 rum och kök
102 st 4 rum och kök
20 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

På fastigheten finns två inskrivna servitut avseende kraftledning och gång- och cykelväg samt två ledningsrätter för vatten och avlopp samt tele.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet och 8 019 kr per småhusenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 391 156 000 kr, varav byggnadsvärdet är 264 417 000 kr och markvärdet 126 739 000 kr. Värdeår är 1990 och 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2020-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-02-05.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 758 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-29 valdes följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Magnus Winterfell Ingemar Green Daniel Saavedra Fredrick Wirén Johannes Tsintziras	ordförande
Suppleant	Jenny Nieminen Lennart Reiter	

Under året har Ingemar Green, Jenny Nieminen och Lennart Reiter lämnat styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Margareta Kleberg
BDO

Valberedning

Siv Green	Sammanställande
Barbro Agnhage	
Pauline Kuyper	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning och försäljning av uppsagda hyresrätter

Uppsagda hyresrätter har renoverats och upplåtits som bostadsrätter. Under verksamhetsåret har 3 lägenheter upplåtits.

Renovering av trätrappor till fyrfamiljshusen

Våra tekniska förvaltare gjorde under året en inventering av alla trappor till fyrfamiljshusen i föreningen, för att se över underhållsbehovet. En testrenovering av några trätrappor har genomförts.

Stamspolning

I början på året genomfördes en stamspolning i föreningen, för att spola köks- och avloppsstammar. Tyvärr var det många boende som inte ville släppa in entreprenören. Detta innebar stora extrakostnader för föreningen då nya tillfällen har fått bokas in.

Extra föreningsstämma och nya stadgar

Under hösten så hölls en extra föreningsstämma för att rösta igenom föreningens nya stadgar som togs upp på ordinarie föreningsstämma. Det är våra tekniska förvaltare som har skrivit dessa stadgar så de följer alla lagkrav.

Renovering gruppboende Mosshagestigen 77 & 123

Nya avtal samt planering för den totalrenovering som ska utföras av gruppboendena har tagits fram under verksamhetsåret. Under 2020 kommer kommunen och föreningen genomföra förhandlingar angående denna renovering.

Rensning av hängrännor

Basta har fick i uppdrag av styrelsen att genomföra en rensning av föreningens hängrännor och stuprännor. Detta uppdrag upptäcktes under hösten.

Byte av undercentral

Under senhösten har föreningens tre undercentraler bytts ut till nya. Detta byte utfördes av JHF-rör och det är Schneider Electric som har installerat styrsystemet.

Stor extraamortering

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 16 miljoner kronor på lånen.

Genomfartsväg i mitten av föreningen

Under den extra föreningsstämman i september 2019 beslutades det att styrelsen skulle få bestämma om genomfartsvägen till det nya bostadsområdet nedanför Brf Mosshagestigen. Styrelsen kände att inga alternativ som presenterades var bra och har därmed sagt nej till genomfartsvägen i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 422 (420) medlemmar. Under året har 23 (32) överlåtelse ägt rum. 7 (6) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	27 064	26 960	27 041	27 104
Resultat efter finansiella poster	1 677	1 734	947	-5 108
Soliditet (%)	39,27	37,49	34,73	34,48
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	1,38	2,21	2,17
Lån kr/kvm bostadsyta	8 375	8 595	9 175	9 204
Lån/taxeringsvärde %	60,83	77,72	93,92	94,23
Fastighetens belåningsgrad %	58,89	60,82	63,84	64,00
Årsavgift kr per kvm	758	757	768	765

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 109 400	28 061 356	0	-35 430 809	1 733 758	150 473 705
Ökning av insatskapital	1 664 300	4 425 700				6 090 000
Disposition av föregående års resultat:			942 447	791 311	-1 733 758	0
Årets resultat					1 677 481	1 677 481
Belopp vid årets utgång	157 773 700	32 487 056	942 447	-34 639 498	1 677 481	158 241 186

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-34 639 498
årets vinst	1 677 481
	-32 962 017

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 173 468
i ny räkning överföres	-34 135 485
	-32 962 017

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			
Nettoomsättning	2	27 064 457	26 960 202
Övriga rörelseintäkter		30 621	25 413
Summa rörelseintäkter		27 095 078	26 985 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 850 414	-15 285 585
Övriga externa kostnader	4	-2 958 392	-2 524 409
Personalkostnader	5	-470 618	-513 985
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-3 522 522	-3 522 522
Summa rörelsekostnader		-21 801 947	-21 846 502
Rörelseresultat		5 293 131	5 139 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 352	48 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 638 002	-3 453 932
Summa finansiella poster		-3 615 650	-3 405 355
Resultat efter finansiella poster		1 677 481	1 733 758
Årets resultat		1 677 481	1 733 758

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	384 197 813	387 720 335
Pågående nyanläggningar	10	152 051	136 597
Summa materiella anläggningstillgångar		384 349 864	387 856 932
Summa anläggningstillgångar		384 349 864	387 856 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		257 596	255 558
Övriga fordringar	11	10 500 108	5 212 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	600 130	752 862
Summa kortfristiga fordringar		11 357 834	6 221 116
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 279 097	7 249 618
Summa kassa och bank		7 279 097	7 249 618
Summa omsättningstillgångar		18 636 931	13 470 733
SUMMA TILLGÅNGAR		402 986 795	401 327 665

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 260 756	184 170 756
Fond för yttre underhåll		942 447	0
Summa bundet eget kapital		191 203 203	184 170 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 639 498	-35 430 809
Årets resultat		1 677 481	1 733 758
Summa fritt eget kapital		-32 962 017	-33 697 051
Summa eget kapital		158 241 187	150 473 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	237 670 961	243 920 961
Summa långfristiga skulder		237 670 961	243 920 961
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		940 996	1 682 590
Skatteskulder		1 914 472	1 868 388
Övriga skulder	14	204 987	263 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 764 192	2 868 227
Summa kortfristiga skulder		7 074 648	6 932 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		402 986 795	401 327 665

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 677 481	1 733 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 522 522	3 522 522
Förändring skatteskuld/fordran		46 084	44 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 246 087	5 300 893
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 038	-24 165
Förändring av kortfristiga fordringar		-628 080	503 472
Förändring av leverantörsskulder		-741 594	643 752
Förändring av kortfristiga skulder		837 158	-491 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 711 534	5 932 038
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 454	-136 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 454	-136 597
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		6 090 000	6 945 000
Förändring av långfristiga skulder		-6 250 000	-15 801 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160 000	-8 856 434
Årets kassaflöde		4 536 080	-3 060 993
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		12 152 935	15 213 926
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		16 689 015	12 152 933

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Soprum/sophus	10 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	18 660 356	18 462 146
Hyror bostäder	4 706 095	4 952 278
Hyror lokaler	1 789 353	1 745 044
Hyror p-plats och garage	1 272 537	1 235 089
Avgifter kabel-TV och bredband	623 116	552 645
Värmeavgifter	13 000	13 000
	27 064 457	26 960 202

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	3 297	1 460
Trädgårdsskötsel	875 984	1 017 164
Städkostnader	367 444	405 107
Snöröjning/sandning	536 922	465 762
Serviceavtal	105 503	175 279
Hisservice/besiktning	220 117	243 104
Portar	11 272	7 209
Besiktningkostnader	42 889	89 639
Bevakningskostnader	11 188	16 894
Inköp av parkeringstjänster	2 796	2 921
Reparationer	2 356 110	2 924 659
Hissreparationer	0	4 596
Trädgård och utemiljö	124 538	275 644
Planerat underhåll	2 617 614	1 824 571
Fastighetsel	724 925	1 058 654
Uppvärmning	3 564 729	3 550 307
Vatten och avlopp	1 347 212	1 278 049
Avfallshantering	385 125	360 420
Försäkringskostnader	252 044	228 204
Kabel-tv	15 568	221 909
Bredband	1 213 927	1 030 210
Förbrukningsinventarier	49 276	77 273
Förbrukningsmaterial	13 874	5 697
Övriga driftskostnader	8 062	20 852
	14 850 416	15 285 584

Två fakturor för bredband 2018 felaktigt bokförd på kabel-TV.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	37 680	35 610
Fastighetsavgift	934 269	906 913
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	-1 976
Telefoni	4 562	1 958
Datorkommunikation	369	18 018
Hemsida	1 202	990
Porto	25 863	5 197
Föreningsgemensamma kostnader	74 827	72 218
Revisionsarvode	59 369	43 799
Ekonomisk förvaltning	591 422	345 960
Teknisk förvaltning	703 316	745 258
Bankkostnader	2 230	12 480
Konsultarvoden	90 000	158 719
Juridisk konsultation	83 869	48 311
Avhysning/varningar	179 395	0
Statuskontroll vid överlåtelse	65 125	9 500
Ritnings- och kopieringskostnader	34 138	27 044
Underhållsplan	411	34 840
Övriga poster	70 345	59 570
	2 958 392	2 524 409

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	362 355	394 900
Sociala avgifter	103 263	114 085
Utbildning	5 000	5 000
	470 618	513 985

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	240 677 278	240 677 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 677 278	240 677 278
Ingående avskrivningar	-18 533 103	-15 396 831
Årets avskrivningar	-3 136 272	-3 136 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 669 375	-18 533 103
Utgående redovisat värde	219 007 903	222 144 175
Redovisat värde mark	162 467 242	162 467 242
Taxeringsvärden byggnader	264 417 000	207 257 000
Taxeringsvärden mark	126 739 000	106 892 000
	391 156 000	314 149 000

Not 7 Förbättringsarbeten

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	3 454 996	3 454 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 454 996	3 454 996
Ingående avskrivningar	-943 464	-597 964
Årets avskrivningar	-345 499	-345 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 963	-943 463
Utgående redovisat värde	2 166 033	2 511 533

Not 8 Markanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	769 133	384 834
Lekplats omfört till markanläggning 2018.	0	384 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 133	769 133
Ingående avskrivningar	-171 747	-102 175
Lekplats omfört till markanläggning 2018.	0	-28 821
Årets avskrivningar	-40 751	-40 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 498	-171 747
Utgående redovisat värde	556 635	597 386

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 178 791	1 563 090
Lekplats omfört till markanläggning 2018.	0	-384 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 178 791	1 178 791
Ingående avskrivningar	-1 178 791	-1 207 612
Lekplats omfört till markanläggning 2018.	0	28 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 178 791	-1 178 791
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 597	0
Inköp	15 454	136 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 051	136 597
Utgående redovisat värde	152 051	136 597

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	931 632	12 552
Avräkningskonto förvaltare	9 409 918	4 903 317
Andra kortfristiga fordringar	158 559	296 827
10 500 109	10 500 109	5 212 696

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	19 026	246 877
Skadedjursförsäkring	20 496	20 094
Bredband	303 855	208 097
Fastighetsskötsel	0	3 295
Trädgårdsskötsel	0	36 382
Bevakning	0	872
Kabel-TV	1 296	1 296
Ekonomisk förvaltning	74 550	74 550
El	99 551	108 756
Serviceavtal	11 653	0
Intäkter parkering kvartal 4	69 703	52 643
600 130	600 130	752 862

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,282	2022-11-30	40 000 000	40 000 000
Nordea	1,065	2021-02-01	40 000 000	40 000 000
Nordea	0,800	2020-04-20	37 771 838	38 021 838
Nordea	1,100	2024-05-22	23 664 401	29 664 401
Nordea	0,815	2021-06-04	39 464 800	39 464 800
Nordea	0,894	2020-11-16	17 019 922	17 019 922
SBAB	3,870	2022-12-07	40 000 000	40 000 000
Avgår kortfristig del			-250 000	-250 000
			237 670 961	243 920 961

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	-56 721	-117 992
Skatt och sociala avgifter	-104 833	-105 647
Övriga skulder	-43 434	-40 156
	-204 988	-263 795

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	241 511	159 951
Revision	32 000	32 000
Fjärrvärme	465 883	522 789
Reparationer och underhåll	408 769	0
Snöröjning	104 241	99 806
Förutbetalda avgifter och hyror	2 439 991	1 984 581
Övriga upplupna kostnader	71 797	69 099
	3 764 192	2 868 226

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	295 500 000	295 500 000
	295 500 000	295 500 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Våra tekniska förvaltare byter namn

Den 3/2 så bytte våra tekniska förvaltare AdEx Fastighetsutveckling namn till Fastum Teknik AB. Detta innebär att både den ekonomiska och tekniska förvaltningen går under företagsnamnet Fastum.

OVK

Under 2020 kommer OVK i föreningen att utföras av OVK firman i Stockholm.

Energideklaration

Under våren 2020 kommer energideklarationen för föreningen att utföras av GK-gruppen.

Salem den / 2020.

Magnus Winterfell
Ordförande

Fredrick Wirén

Johannes Tsintziras

Daniel Saavedra

Min revisionsberättelse har lämnats

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor