



*Årsredovisning
för*

Brf Måsen

769612-8946

*Räkenskapsåret
2020*

Styrelsen för Brf Måsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens syfte

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-29.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 19 april 2006 fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 4 470kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har skyldighet att delta i förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Föreningen är sedan 2017 en av nio medlemmar i samfälligheten Kajen som ansvarar för utomhus parkeringsplatser, motorvärmarruttag, belysning, vatten- och spillvattenledning, dagvattenledning, portiken, lekplats, föreningslokal och grönområden. Föreningen är dessutom delägare i garaget som sköts genom delägarförvaltning av brf Tärnan, brf Måsen och brf Fyren.

Servitut

Föreningen belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift är en skatt på bostäder och fastighetsskatt är skatt på lokaler. From 2018 betalar föreningen full fastighetsavgift (för 2020, 1429 kr/lgh) och from 2019 fastighetsskatt för vår andel (c:a 35% av ytan) av det samägda garaget i Brf Tärnans hus (för 2020, 12.620 kr).

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 75 462 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 262 000 kr och markvärdet 17 200 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har upprättats mha Fastum. Denna uppdateras årligen. Fastighetsförvaltning sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av C.R. Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Avgifter

Avgift tas ut av 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 vår underhållsplan. Årsavgiften är idag 659 kr/kvm.

Innehavare av parkeringsplats betalar 200 kr/mån för P-plats ute utan motorvärmarruttag, 250 kr/mån för P-plats ute med motorvärmarruttag och 700 kr/mån för plats i kallgarage.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med minst 447kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånebelopp, räntor och lånevillkor framgår av nothänvisningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-22 haft nedanstående sammansättning. Årtalssiffran vid varje namn anger till vilken årsstämma nuvarande mandat gäller.

Ledamöter	Henrik Franzén (2021)	Ordförande
	Kenneth Hane (2021)	Vice ordförande och kassör
	Jan Mikael Lilienberg (2022)	Sekreterare
	Marie Nordahl (2021)	
	Michael Björck (2021)	
Suppleanter	Per-Gunnar Jorstad (2022)	
	Kristina Bickford-Smith (2021)	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är ledamöterna Henrik Franzén, Kenneth Hane, Marie Nordahl och Michael Björck samt suppleanten Kristina Bickford-Smith.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten (inklusive det konstituerande mötet) under året.

Revisorer

KPMG. Huvudansvarig: Katrine Elbra

Valberedning

Catherine Spragg	Sammanställande
Joacim Kramer	
Anna Löfgren	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av rådande pandemi så hålls årsstämman efter sommaren 2020-09-22 på Bolinder Strand Krog.

Fasadrenovering som JM har genomfört i föreningen har avslutats. En del kvarvarande arbeten genomförs under våren där bland annat fasaderna runt skärmtaken vid ingångarna justeras och förbättras.

Föreningen tar över skötselansvaret för marken runt KHv 10 och KHv 12. I samband med att JM anser sig färdiga med återmonteringen av inglasningarna genomförs en sista besiktning av dessa. Baserat på den samt inhämtad information från de boende upprättas en restlista med kvarstående funktionella problem och estetiska anmärkningar. Ett försök att komma till rätta med läckage på balkongerna genomförs med Skylift, dock med begränsad framgång. Efter sommaren fortsätter arbetet med inglasningarna med ny montör, men inte heller detta avhjälper kvarstående problem. Vid slutet av året upprättas en plan där JM, montör, representanter från respektive hushåll och styrelsen ska samlas vid respektive inglasning och gå igenom i detalj vad som återstår att åtgärda. Tanken är att slutföra resten av arbetet under våren 2021 baserat på utfallet av den genomgången.

Styrelsen antar under våren en offert från Malms att anlägga planteringar i föreningen efter arbetet med fasadrenoveringarna. Det arbetet utförs under våren.

Parkeringspolicyn i föreningen uppdateras. De hushåll som förfogat över två parkeringsplatser kontaktas och styrelsen upprättar nya avtal med avseende på extraplatsen. Dessa kan framgent sägas upp baserat på principen först in först ut.

Förening får svar från kommunen angående radonmätningen som genomfördes runt årsskiftet 2020/2021. Mätprotokollen visar att radongasvärdena ligger under gällande referensvärden och ärendet avslutas.

Efter den av Fastum utförda årliga fastighetsbesiktningen framgick att föreningens fastighet inte har några akuta behov av reparationer eller underhåll. Utifrån besiktningen har styrelsen reviderat underhållsplanen.

Fiskmåsbön avlägsnas från taken.

Det utförs ett arbete med föreningens gemensamma bänkar och bord vid uteplatserna. Dessa slipas och oljas.

Brandskyddsdokumentationen i föreningen uppdateras, och styrelsen går ut med information till medlemmarna. I samband med det delar styrelsen ut en ny brandvarnare per lägenhet och tillsätter en brandskyddsansvarig.

Styrelsen arbetar under året med nya rutiner kring matavfallshantering. Det går ut information i december angående hur det ska gå till i praktiken, med planerad start i början av 2021.

Nytt gruppavtal med Comhem gäller från 1 juli 2020.

Under hösten påbörjar styrelsen arbetet med att rensa och strukturera hemsidan. Syftet är att förenkla och förtydliga informationen som publiceras löpande.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2020 ligger i linje med upprättad budget, med fortsatt positivt kassaflöde. D.v.s att årsavgifterna i nuläget täcker löpande kostnader, amorteringar och räntor på lån samt skapar utrymme för framtida utgifter för underhåll.

Med det som underlag beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter för 2021.

Föreningens långsiktiga ekonomi styrs i huvudsak av underhållsplanen. Brf Måsen har låga kostnader för underhåll de närmaste åren, men i styrelsens årliga budget- och prognosarbete förs alltid en diskussion om hur utrymme skapas för att trygga finansieringen av framtida underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (80) medlemmar. Under året har 0 (9) medlemmar tillträtt samt 0 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (5) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 282	3 527	3 656	3 468
Resultat efter finansiella poster	-72	-59	272	-75
Årets resultat exkl avskrivningar	950	963	1 294	947
Soliditet (%)	69,52	69,15	68,85	68,35
Fastighetslån/kvm (kr)	9 979	10 147	10 314	10 482
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	2	2	2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	2 952 062	-1 090 140	-58 887	103 533 035
Disposition av föregående års resultat:			447 000	-505 887	58 887	0
Årets resultat					-71 510	-71 510
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	3 399 062	-1 596 027	-71 510	103 461 525

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 596 027
årets förlust	-71 510
	-1 667 537

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	447 000
i ny räkning överföres	-2 114 537
	-1 667 537

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 281 666	3 527 340
Summa rörelseintäkter		3 281 666	3 527 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 458 672	-1 520 564
Övriga externa kostnader	4	-225 445	-231 600
Personalkostnader	5	-82 981	-111 659
Avskrivningar		-1 021 800	-1 021 800
Summa rörelsekostnader		-2 788 898	-2 885 623
Rörelseresultat		492 768	641 717
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 278	-700 604
Summa finansiella poster		-564 278	-700 604
Resultat efter finansiella poster		-71 510	-58 887
Årets resultat		-71 510	-58 887

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	146 182 890	147 204 690
Summa materiella anläggningstillgångar		146 182 890	147 204 690
Summa anläggningstillgångar		146 182 890	147 204 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 557 192	2 371 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 098	146 263
Summa kortfristiga fordringar		2 650 290	2 518 178
Summa omsättningstillgångar		2 650 290	2 518 178
SUMMA TILLGÅNGAR		148 833 180	149 722 868

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		3 399 062	2 952 062
Summa bundet eget kapital		105 129 062	104 682 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 596 027	-1 090 140
Årets resultat		-71 510	-58 887
Summa fritt eget kapital		-1 667 537	-1 149 027
Summa eget kapital		103 461 525	103 533 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 855 465	44 605 465
Summa långfristiga skulder		43 855 465	44 605 465
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	750 000	750 000
Leverantörsskulder		122 927	139 661
Skatteskulder		168 346	138 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	474 917	556 292
Summa kortfristiga skulder		1 516 190	1 584 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 833 180	149 722 867

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-71 510	-58 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 021 800	1 021 800
Förändring skatteskuld/fordran	29 932	36 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	980 222	999 276

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	750
Förändring av kortfristiga fordringar	36 058	-121 090
Förändring av leverantörsskulder	-16 734	61 170
Förändring av kortfristiga skulder	-81 376	-27 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	918 170	912 738

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000

Årets kassaflöde	168 170	162 738
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 303 742	2 141 005
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 471 912	2 303 743

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	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 944 620	3 175 590
P-plats/Garage	295 200	295 500
Ersättning kostnader JM	41 594	56 250
Övriga intäkter	252	0
	3 281 666	3 527 340

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	26 003	25 614
Trädgårdsskötsel	88 086	69 613
Städkostnader	91 702	89 382
Myndighetskrav	2 400	0
Hisskostnader	53 019	52 178
Besiktningkostnader	18 738	92 104
Gemensamhetsanläggningar	102 865	64 075
Reparationer	59 173	78 593
Trädgård och utemiljö	624	8 840
Planerat underhåll	90 339	116 437
Fastighetsel	37 887	43 433
Uppvärmning	379 272	414 929
Vatten och avlopp	95 194	77 007
Avfallshantering	86 744	85 109
Försäkringskostnader	70 226	59 979
Kabel-TV/ Bredband	232 214	223 798
Förbrukningsinventarier	15 938	833
Förbrukningsmaterial	8 248	18 641
	1 458 672	1 520 565

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt 2019	12 620	0
Fastighetsskatt 2020	12 620	0
Fastighetsavgift	72 879	69 870
Telefoni	5 254	5 128
Hemsida	431	0
Porto	4 054	6 440
Revisionsarvode	15 563	14 281
Ekonomisk förvaltning	84 373	78 932
Bankkostnader	0	3 431
Underhållsplan	11 875	11 625
Upprättande av energideklaration	0	25 025
Övriga Förvaltningskostnader	5 776	16 868
	225 445	231 600

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	66 790	88 465
Sociala avgifter	16 191	23 194
	82 981	111 659

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Ingående avskrivningar	-6 975 310	-5 953 510
Årets avskrivningar	-1 021 800	-1 021 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 997 110	-6 975 310
Utgående redovisat värde	146 182 890	147 204 690
Taxeringsvärden byggnader	58 262 000	58 262 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	75 462 000	75 462 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	85 280	68 173
Avräkningskonto förvaltare	2 471 912	2 303 742
	2 557 192	2 371 915

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	12 032	10 069
Bredband/K-Tv	58 235	58 053
Ekonomisk förvaltning	22 831	21 891
Ersättningskostnader JM	0	56 250
	93 098	146 263

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,24	2022-09-01	6 375 000	6 475 000
Stadshypotek	0,75	2023-06-30	13 835 465	14 235 465
Stadshypotek	1,34	2024-09-01	8 500 000	8 580 000
Stadshypotek	0,87	2025-06-30	15 895 000	16 065 000
			44 605 465	45 355 465
Kortfristig del av långfristig skuld			-750 000	-750 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	37 609	80 925
Styrelsearvoden	66 800	64 450
Sociala avgifter på styrelsearvoden	21 000	20 500
Beräknat arvode för revision extern	15 000	14 000
Fastighetsel	2 871	3 724
Fjärrvärme	57 771	61 942
Renhållning	2 932	0
Reparation	0	20 254
Garage	0	6 000
Förutbetalda avgifter och hyror	270 934	284 498
	474 917	556 293

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
	52 500 000	52 500 000

Järfälla 2021-

Henrik Franzen
Ordförande

Kenneth Hane

Michael Björck

Marie Nordahl

Jan-Mikael Lilienberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Måsen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 20:12:30

Dokumentet är undertecknat av:

 KENNETH HANE (19600604XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 10:01:15
 Sven Michael Björck (19600921XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 17:51:00
 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor	2021-05-05 20:12:29
 Karl Henrik Franzén (19760425XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 09:38:39
 MARIE NORDAHL (19631005XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 10:42:52
 JAN-MIKAEL LILIENBERG (19650705XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 12:36:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Måsen.pdf (161948 byte)

D08484DFCFEECEBF6C99E3E92A720BB8F076FD036B0688872C6F0DEC677F1F5C144B7998B114A1918267
2F01F696B053BB41D6D34565DE3645E3FFB202885534

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support