

BRF MÅSVÄGEN 18 I LUND



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Måsvägen 18 i Lund orgnr 769610-3907 Måsvägen 18 A 227 33 Lund <http://brfmasvagen18.se>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Förvaltningsberättelse _____	1
Nyckeltal kr _____	5
Verksamhetsberättelse _____	6
Disposition av föreningens resultat _____	7
Resultaträkning _____	8
Balansräkning _____	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer _____	11
Noter _____	13
Underskrifter _____	17

Foto: Insektshotell - Erik Lund - Söderåsen Konst <https://www.soderasenkonst.se/> ©

Foto: Övriga bilder - Amanda Engbe ©

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måsvägen 18 i Lund, 769610-3907 avger härmed följande årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter avseende räkenskapsåret 2022.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens nuvarande stadgar uppdaterades 2017-11-06 och nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-12-17

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Måsen 2 i Lunds kommun. Fastigheten uppfördes 1952. Fastigheten består av ett flerbostadshus i vilket föreningen upplåter 21 stycken lägenheter med bostadsrätt. I källarplan finns en lokal som används som föreningslokal. Den totala boytan är 1 290 kvm och lokalens yta är 83 kvm. Fastigheten har taxeringsår 2022. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB.

LÄGENHETER	ANTAL	BOYTA
1 rok	3	46 m ²
1 rok	3	50 m ²
2 rok	9	55 m ²
3 rok	3	74 m ²
3 rok	3	95 m ²


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig till 2071.

Nedanstående underhåll/installationer har genomförts:

Byte av fjärrvärmeväxlare	2005-2006
Rörstambyte	2007
Renovering elinstallationer	2010
Trasiga takpannor har åtgärdats	2011
Avloppsstam B- trappan	2011
Ny miljöstation och plattläggning	2012
Översyn av fastighetens ventilation	2013
Installation av LED-belysning	2014
Installation av fibernät	2014
Installation av LED-belysning i trappor	2015
Installation av ny elcentral	2015
Installation av passagesystem etapp 1	2015-2016
Renovering av radiatorer	2016
Installation av passagesystem etapp 2	2017
Balkongrenovering etapp 1	2018
Installations av passagesystem etapp 3	2019
Balkongrenovering etapp 2	2019
Balkongrenovering etapp 3	2020
Brandinstallation kopplad till central	2020
Solcellsinstallation	2020
Takrenovering	2020
Omkoppling av dagvattenavlopp	2022
Relining avloppsstammar	2022

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal avseende trappstädning med Extra rent som omfattar trappstädning samt ett ramavtal där medlemmar erbjuds förmånliga priser för hushållsnära tjänster.

Föreningen har avtal med Trädgårdstjänst AB avseende trädgårdsskötsel.

Brunata fd (Minol Mätdata AB) har tillhandahållit data från elmätarna. I övrigt har föreningen själv haft hand om den tekniska förvaltningen.

Föreningens årsbokslut och årsredovisning har upprättats av RR Revision AB, Lund.

Ekonomisk rådgivning har tillhandahållits av RR Revision Daniel Sjöman.


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 38 st, fördelade på 21 lägenheter. Under året har fyra (4) överlåtelse skett. Två (2) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Seved Steen	Ledamot	Ordförande och ekonomiansvarig
Gustav Juhlin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anna Nilsson	Ledamot	
Annika Jovinge	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Agnes Holme	Ledamot	informationsansvarig

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Thomas Larsson	Ordinarie	Intern
Vakant	Suppleant	Intern

Valberedning

Krister Nerman

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften sänktes med 2 % sedan 2022-01-01

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2022 är 1519 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.

Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen betalar ingen fastighetsskatt fr o m 2016-01-01

Avsättning till yttre fond

Yttre fond är föreningens sparande till framtida planerade renoveringar, som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och bibehålla fastighetens värde.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

NYCKELTAL

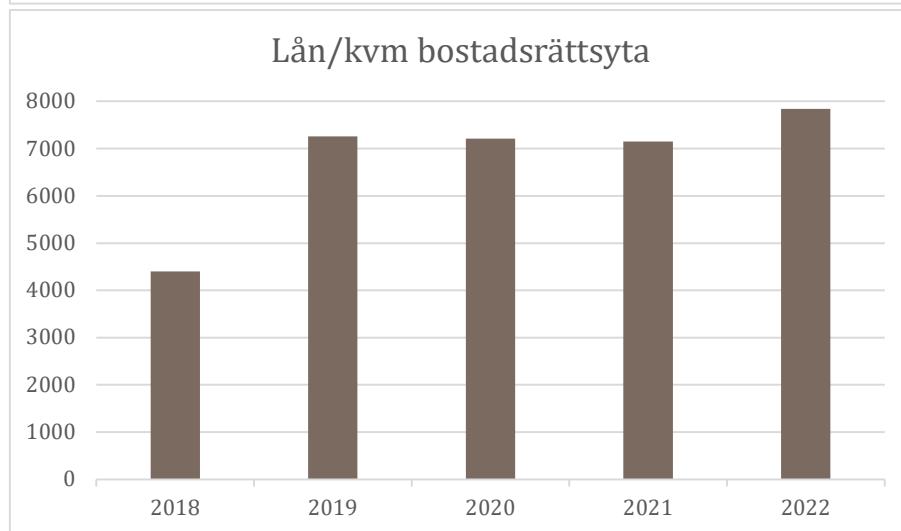
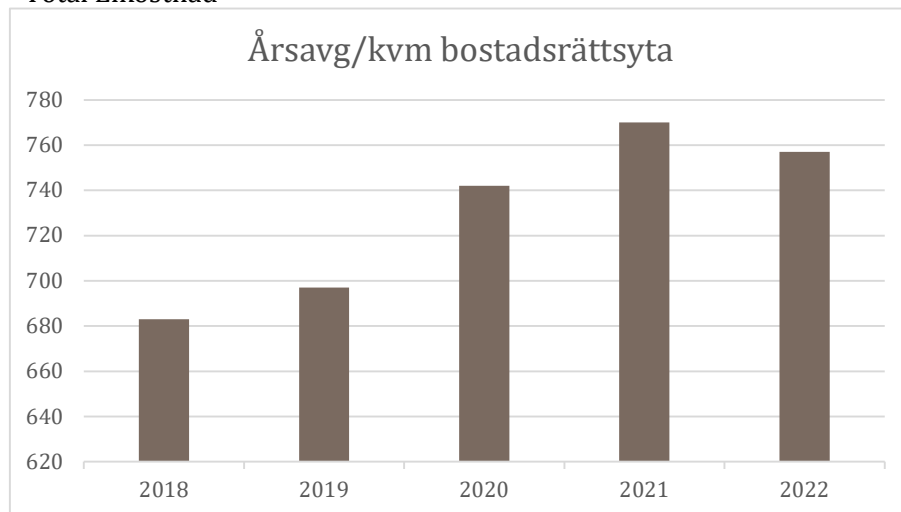
Nyckeltal kr

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavg/kvm bostadsrättsyta ¹	757	770	742	697	683
Lån/kvm bostadsrättsyta ¹	7839	7151	7210	7260	4398
Elkostnad ³ /kvm totalyta ²	103	66	62	73	71
Värmekostnad/totalyta ²	120	127	102	122	127
VA-kostnad/totalyta ²	31	35	31	31	29

¹ Bostadsrättsyta = 1 290 kvm

² Totalyta = 1 373 kvm (boyta + lokalyta 83 kvm).

³ Total Elkostnad



TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

Verksamhetsberättelse

Verksamhet under 2022

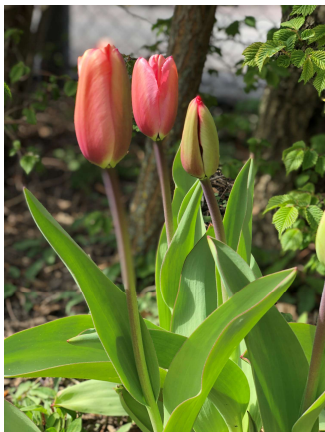
Under Bostadsrättsföreningen Måsvägen 18 i Lunds nittonde verksamhetsår har följande genomförts. Relining av den horisontella avloppsstammen utfördes, och dagvattenbäddar för omhändertagande av regnvatten. Detta är åtgärder som förbättrar miljön, då regnvatten från vårt tak nu skilts från avloppsstammen. När kommunen kan ta emot dagvatten och avloppsvatten var för sig har vi redan förberett för denna åtgärd.

Trädgårdsdagar anordnades i april och oktober, med gemensamt arbete på tomten och i huset. Glöggafton hölls i december.

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan med hjälp av Sustend och planen sträcker sig till 2071.

Verksamhet under nästkommande år

Underhåll enligt plan är genomförda och planering kommer att göras för framtida underhåll bl. a en översyn av föreningens aktiva skyddsrum. Föreningen har tecknat nytt avtal med God service för trädgårdsarbete.



TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat före avsättning till yttre fond	-1 676 866
Årets resultat	-1 556 046
	-3 231 912

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-150 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, enligt underhållsplan	360 000
Summa underskott	-3 021 912

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres

-3 021 912


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 163 887	1 114 669
Övriga rörelseintäkter	1	20 798	70 701
		1 184 685	1 185 370
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-63 440	-60 040
Reparationer och underhåll	3	-1 676 846	-181 425
Taxebundna kostnader	4	-376 904	-339 194
Fastighetsskatt/avgift		-31 899	-30 639
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	5	-123 600	-119 104
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-19 392	-19 147
Övriga externa kostnader	6	-142 471	-109 843
Avskrivningar	7	-161 923	-155 111
Rörelseresultat		-1 411 790	170 867
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 425	3 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 681	-92 145
Resultat efter finansiella poster		-1 555 046	82 681
Resultat före skatt		-1 555 046	82 681
Årets resultat		-1 555 046	82 681


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

BALANSRÄKNING

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 550 967	16 539 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	257 834	289 416
Inventarier, verktyg och installationer	9	11 424	17 136
		<u>16 820 225</u>	<u>16 845 898</u>
Summa anläggningstillgångar		16 820 225	16 845 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 328	3 972
Övriga fordringar		99 618	101 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 638	112 042
		<u>143 584</u>	<u>217 104</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>962 927</u>	<u>1 483 684</u>
Summa omsättningstillgångar		1 106 511	1 700 788
SUMMA TILLGÅNGAR		17 926 736	18 546 686


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 734 385	9 734 385
Upplåtelseavgifter		818 935	818 935
Fond för yttre underhåll		210 000	140 000
		10 763 320	10 693 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 759 547	433 648
Vinst eller förlust föregående år		82 681	-2 123 195
Årets resultat		-1 555 046	82 681
		-3 231 912	-1 606 866
Summa eget kapital		7 531 408	9 086 454
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 112 662	9 225 205
		10 112 662	9 225 205
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 454	63 513
Skatteskulder		2 419	1 159
Övriga skulder		4 836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	178 957	170 355
		282 666	235 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 926 736	18 546 686

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	10 395 000	9 395 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

 TL
  SS
  AJ
  GJ
  AH
  AN

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Då syftet med årsredovisningen är att ge föreningens medlemmar en tydlig och detaljerad bild av föreningens ekonomiska ställning har vissa avsteg gjorts från de rubriker och uppställningsformer som rekommenderas i BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

Byggnader	200 år	0,50%
Stambyte	40 år	2,50%
Värmeanläggning	30 år	3,33%
Maskiner	15 år	6,67%
Inventarier	10 år	10%
Installationer	40 år	2,50%
Solceller	25 år	4%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för underhåll görs i bokslut enligt stadgar och underhållsplan.

Denna sker genom överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

Avsättning utöver stadgar/underhållsplan beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Inkomstskatt

Föreningen har inget underlag för inkomstskatt att deklarerera.


TL


SS


AJ


GJ


AH


AN

NOTER

Noter

Not 1 Årsavgifter och övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter hyror	976 176	993 793
Årsavgifter andrahandsupplåtelse	9 233	9 131
Årsavgifter el	109 358	43 621
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 798	3 808
Avgift fibernät	65 004	64 008
Hysesintäkt förråd	4 056	4 056
Påminnelseavgift	60	60
Erhållna bidrag/stöd	15 000	66 893
Summa	1 184 685	1 185 370

Not 2 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Städning, entreprenad	63 440	59 550
Snöröjning/saltning	0	490
Summa	63 440	60 040

Not 3 Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättstuga	13 350	14 536
Lås	0	53 377
Entré/trapphus	6 595	3 015
Gemensamma utrymmen	0	5 695
Elanläggning	1 042	0
Mark/utemiljö	53 032	77 137
Rep/underhåll VVS	1 512 652	8 299
Värmeanläggning	15 151	5 288
Övrigt	75 000	37 100
Summa	1 676 846	181 425

Not 4 Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	30 678	20 083
El, fastighet	110 598	48 376
El, lägenheter	0	21 564
Värme	164 789	174 492
VA	42 935	48 493
Sophämtning/renhållning	27 904	26 186
Summa	376 904	339 194

TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

NOTER

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter arvoden	16 401	16 181
Föreningskostnader	21 185	19 659
Medlemsavgift, SBC ek för	4 560	4 520
Konsultarvoden	20 000	20 113
Bankkostnader	8 193	6 831
Övriga förvaltningsarvoden	1 961	1 200
Summa	123 600	119 104

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Datakommunikation	31 185	47 186
IT-tjänster	72 559	45 839
Övriga kostnader	38 727	16 818
Summa	142 471	109 843

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnad	48 023	48 023
Renovering/förbättringar	53 588	46 776
Inventarier	34 091	34 091
Solceller	26 221	26 221
Summa	161 923	155 111

Not 8 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 878 507	17 878 507
-Inköp	136 250	0
	18 014 757	17 878 507

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 339 161	-1 221 344
-Årets avskrivning enligt plan	-124 629	-117 817
	-1 463 790	-1 339 161

Redovisat värde vid årets slut

	16 550 967	16 539 346
Taxeringsvärde byggnader:	13 400 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark:	13 000 000	8 600 000
	26 400 000	18 800 000

TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

NOTER

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	514 900	466 871
Nyanskaffningar	0	48 028
	514 900	514 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 348	-171 054
-Årets avskrivning enligt plan	-37 294	-37 294
	-245 642	-208 348
Redovisat värde vid årets slut	269 258	306 552

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	17 032	19 392
Avgiftsfordringar	4 630	4 560
Bredband	17 926	16 179
Övrigt	50	71 911
	39 638	112 042

Not 11 Eget kapital

	Inbet insatser/ upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 553 320	70 000	503 648	-2 123 195
Enligt stämmobeslut				
- Disponering			-2 123 195	2 123 195
Årets avsättning		79 200	-79 200	
Årets resultat				82 681
Vid årets slut	10 553 320	149 200	-1 698 747	82 681

TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

NOTER

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta 2022-12-31	Låneskuld 2022-12-31	Låneskuld 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,82	1 863 507	1 894 007	Fast ränta
SBAB	2,94	1 620 697	1 639 252	Rörlig ränta
SBAB	2,97	1 922 177	1 948 196	Fast ränta
Stadshypotek	3,58	2 481 281	2 496 875	Fast ränta
Stadshypotek	3,58	1 234 375	1 246 875	Fast ränta
Stadshypotek	2,80	990 625	0	Rörlig ränta
		10 112 662	9 225 205	

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	124 950
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	499 800
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	9 487 912

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	13 107	4 172
Upplupen elkostnad	47 196	52 208
Upplupen VA-kostnad	0	3 986
Upplupen renhållningskostnad	2 165	2 155
Övriga upplupna kostnader	13 000	14 875
Förutbetalda årsavgifter/hyror	103 517	92 959
	178 958	170 355

TL

SS

AJ

GJ

AH

AN

UNDERSKRIFTER

Underskrifter

Lund 2023-05-07



Seved Steen (7 maj 2023 18:02 GMT+2)

Seved Steen

Ordförande/ledamot



Anna Nilsson (7 maj 2023 18:32 GMT+2)

Anna Nilsson

Ledamot



Gustav Juhlin (7 maj 2023 17:56 GMT+2)

Gustav Juhlin

Fastighetsansvarig/ledamot



Annika Jovinge (7 maj 2023 21:57 GMT+2)

Annika Jovinge

Trädgårdsansvarig/ledamot



Agnes Holme (9 maj 2023 11:37 GMT+2)

Agnes Holme

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5-2023.



Thomas Larsson (7 maj 2023 19:26 GMT+2)

Thomas Larsson