

BRF MOSIPPAN

ÅRSREDOVISNING 2022



KALLELSE

1

Härmed kallas till **BRF Mosippans ordinarie Föreningsstämma**

Tisdagen den 13 Juni 2023 kl 18.00 på innergården, Lindhagensgatan 55, Stockholms kommun.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Önskar Du ta upp någon fråga på årsmötet skall den **senast 5 dagar före föreningsstämman** inlämnas skriftligen styrelsens ordförande Håkan Lundell.

Skriftliga motioner mottages före mars utgång, enl stadgarna.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall ta med fullmakten i original, vara undertecknad av lägenhetsinnehavaren. Ombudet får inte företräda flera medlemmar.

Ombudet skall förhandsanmälas till styrelsen i god tid före årsmötet.

Fullmaktsformulär finns att tillgå längre bak i denna årsredovisning .

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande för mötet
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Förslag av personer till valberedningen
- 17 Övriga frågor enligt Förvaltningsberättelsen
- 18 Motioner
19. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 2022

för bostadsrättsföreningen Mosippan per den 31 december 2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mosippan får härmed avlämna redovisning per räkenskapsåret 1/1 2022 – 31/12 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Fasanen 5 med friköpt tomt, med adress Lindhagensgatan 55, 112 43 Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) d.v.s en äkta bostadsrättsförening, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjande rätt på obegränsad tid.

Föreningens gällande stadgar finns registrerad hos Bolagsverket sedan 2001-06-15, samt uppdatering av nya stadgar september 2018. Ekonomisk plan vid bildandet av förening finns upprättad i september 2001, fastigheten förvärvades 2001-10-30.

VÅR FASTIGHET

Föreningen innehar med äganderätt Fastigheten Fasanen 5 i Stockholm kommun. Fastigheten uppfördes 1929 och genomgick en övergripande renovering 1988. Totala ytan i fastigheten är 1 364 kvm, varav boyta 1 220 kvm fördelat på 17 lägenheter, samt hyreslokal 67 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Taxeringsvärde är 49 023 000 kr, varav tomtvärde 32 000 000 kr

Föreningen äger tomtmarken där huset är placerat.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Som tilläggsförsäkring har tecknats styrelseansvars försäkring.

Hemförsäkring samt Bostadsrättstillägg tecknas av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har utgjorts av:

Fram till årsstämman 2022

Håkan Lundell Ordförande
Mats Rask
Owe Hedengren
Niklas Larsson feb 2023

Efter årsstämman 2022

Ordf Håkan Lundell
Mats Rask
Owe Hedengren
Samira Kraft Suppleat
Hans Bengtsson Suppleant

Revisor har varit:

Föreningens revisor Håkan Leif
Bokföringen har utförts av Fastighetsägarna i Stockholm.

Valberedning:

Birgit Lundell o Chatarina Hållén
Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 Juni 2022

Styrelsen har haft 3 protokollförda sammanträden, samt ett antal informella möten.
Med anledning av Covid 19 har mycket kommunikation skötts via mail.

FIRMATECKNARE HAR VARIT

Styrelsen två i förening

MEDLEMMAR

Under året har 5 lägenheter överlåtits via försäljning.

Antalet medlemmar vid årets början 17 lgh och 26 personer samt 26 personer vid årets slut. 2 lägenheter har varit uthyrd i andra hand.

LEVERANTÖRER

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregister har skötts av Fastighetsägarna.

Pantbrev hanteras av styrelsen.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen till viss del.

Övriga leverantörer: Hissen Hissen AB, Elkraften Skellefteå Kraftbolag, Eldist Ellevio, Com Hem internet/ kabel TV, Stockholms stadsnät Fibernät/ Internet, Stockholm vatten ombesörjer vatten/avlopp, Städning: Marie Städ.
Reno Norden på uppdrag av Stockholm vatten/avfall, sköter sophämtning.

ÅRETS UNDERHÅLL

Fastigheten: Ommålning av ytterdörr

Tvättstugan: Sedvanlig service på tvättmaskinerna, samt rep 2 ggr

Med anledning av att tvättstugan renoverades 2017 framkom att avloppsrören i källaren var mycket rostiga. Vidare har kontroll av övriga avloppsrör i källaren gjorts genom rörfilmning. Inom en 5 år period behövs renovering av avloppssystemet i källareplan.

Trädgården:

Föreningen har haft en vårstädningdag, samt frivilliga insatser gällande lövkattning. Omvårdnad av trädgården har skett av frivilliga krafter.

Diverse växter har inköpts.

Trasiga stolar i trädgården har bytts ut.

EKONOMI

Årets resultat blev 91 512 kr efter avskrivningar.

Avgiftsuttaget har varit oförändrat under året.

Lånen har amorterats med ca 88 250 kr under året.

Avgiftsuttaget har fr o m 1 april 2018 varit ca 563,-/kvm.

Föreningen tillämpar avskrivningsplan K2.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	792	781	7761	775
Resultat efter finansiella poster	92	6	57	139
Soliditet	80%	79%	79%	79%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (rörelsens huvudintäkter)

Resultat efter finansiella poster (resultat efter finansiella intäkter och kostnader)

Soliditet i % (eget kapital i förhållande till balansomslutningen)

PANT OCH ÖVERLÅTELSEAVGIFT

Styrelsen har beslutat att från och med 1 Juli 2015

införa pantsättningsavgift på 1% samt överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

(PBB 48 300 kr år 2022)

FÖRENINGENS AVTAL:

Förlängning av avtal med Handelsbanken med Stibor 3 M ränta (Stibor)

Snitt rta 1,60%/år (Stibor 3 mån+Handelsbankens påslag +0,20)

Omförhandling av det större lånet 180 000 kr 30 mars 2023. 2,17% 1 år.

Omförhandling av mindre lånet 148 500 kr 30 april 2023 (1,22%)

FRAMTIDA UTVECKLING:

Vidare fuktar det in i fastigheten vid Lindhagensgatan vilket bör åtgärdas, någon plan finns f n inte.

Räntorna har under året stigit brant uppåt, men styrelsen följer utveckling av räntan mycket noga. Föreningen har minskat amortering med 50 000 kr, fr o m 1/9 2022.

Resultat och ställning:

Se bifogad resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition:

6

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämman förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-642 146 kr
Årets resultat	<u>91 512 kr</u>
	-550 634 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	41 897 kr
Överföring till fond för yttre underhåll	49 023 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-557 760 kr</u>
	-550 634 kr

Se sidan 4 i balansräkningen

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	791 673	781 259
Övriga rörelseintäkter		420	60
Summa rörelseintäkter		792 093	781 319
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-546 793	-639 227
Övriga externa kostnader	4	-930	-247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 156	-93 156
Summa rörelsekostnader		-640 879	-732 630
Rörelseresultat		151 214	48 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 002	-42 656
Summa finansiella poster		-59 702	-42 592
Resultat efter finansiella poster		91 512	6 097
Resultat före skatt		91 512	6 097
Årets resultat		91 512	6 097

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 335 113	18 414 673
Inventarier, maskiner och installationer	6	5 754	19 350
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 340 867</u>	<u>18 434 023</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 340 867</u>	<u>18 434 023</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	345 959	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 578	25 610
Summa kortfristiga fordringar		<u>371 537</u>	<u>25 610</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		32	202 422
Summa kassa och bank		<u>32</u>	<u>202 422</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>371 569</u>	<u>228 032</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 712 436</u>	<u>18 662 055</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 247 984	15 247 984
Fond för yttre underhåll		211 338	177 060
Summa bundet eget kapital		<u>15 459 322</u>	<u>15 425 044</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-642 146	-613 964
Årets resultat		91 512	6 097
Summa fritt eget kapital		<u>-550 634</u>	<u>-607 867</u>
Summa eget kapital		<u>14 908 688</u>	<u>14 817 177</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	210 000
Summa långfristiga skulder		<u>-</u>	<u>210 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	3 612 750	3 491 000
Leverantörsskulder		19 343	23 344
Skatteskulder		65 636	31 583
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 019	88 771
Summa kortfristiga skulder		<u>3 803 748</u>	<u>3 634 878</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 712 436</u>	<u>18 662 055</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad Hiss	4%	(4%)
Installation av bredband	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	644 852	644 823
Hyror	136 730	132 993
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 091	3 420
Övriga hyresintäkter	-	23
Summa	791 673	781 259

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	1 500	-
Städning	45 586	44 214
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 231	14 752
Trädgårdsskötsel	2 598	17 142
Snöröjning	-	6 875
Reparationer	-	58 719
El	30 727	31 143
Uppvärmning	152 311	156 567
Vatten	54 107	50 452
Sophämtning	21 467	19 440
Försäkringspremie	21 604	20 844
Fastighetsavgift bostäder	25 823	24 803
Fastighetsskatt lokaler	8 230	6 780
Övriga fastighetskostnader	16 715	5 235
Kabel-tv/Bredband/IT	39 355	31 341
Förvaltningsarvode ekonomi	69 659	74 025
Övriga externa tjänster	7 983	9 895
	504 896	572 227
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	41 897	-
Belysning	-	67 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	546 793	639 227

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	130	247
Övriga kostnader	800	-
Summa	930	247

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 176 595	13 176 595
-Ombyggnad	341 924	341 924
-Mark	6 285 480	6 285 480
	<u>19 803 999</u>	<u>19 803 999</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 389 326	-1 309 766
-Årets avskrivning enligt plan	-79 560	-79 560
	<u>-1 468 886</u>	<u>-1 389 326</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 335 113	18 414 673
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 023 000	13 878 000
Mark	32 000 000	20 400 000
	<u>49 023 000</u>	<u>34 278 000</u>
Bostäder	48 200 000	33 600 000
Lokaler	823 000	678 000
	<u>49 023 000</u>	<u>34 278 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 391	107 391
	<u>107 391</u>	<u>107 391</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 041	-74 445
-Årets avskrivning enligt plan	-13 596	-13 596
	<u>-101 637</u>	<u>-88 041</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 754	19 350

Not 7 Kassa och bank

	2022	2021
Handelsbanken Affärskonto	32	32
Avräkningskonto Fastighetsägarna (Flyttat till fordringar)	-	202 390
Summa	32	202 422

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-29	3,55%	2 010 000	15 000	2 051 000
Stadshypotek	2023-09-29	3,55%	1 263 500	7 500	1 290 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,22%	190 000	10 000	210 000
Stadshypotek	2023-04-30	2,17%	149 250	5 000	150 000
			3 612 750	37 500	3 701 000
Varav långfristig del			-		210 000
Varav kortfristig del			3 575 250		3 411 000
Kommande års planerade amortering			37 500		80 000
			3 612 750		3 701 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 770 000	8 770 000
Summa ställda säkerheter	8 770 000	8 770 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjts med 6% fr o m januari 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	792	781	761	775
Resultat efter fin. poster (tkr)	92	6	57	139
Soliditet (%)	80	79	79	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 247 984	177 060	-613 964	6 097	14 817 177
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		34 278	-34 278		
Balanseras i ny räkning			6 097	-6 097	
Årets resultat				91 512	91 512
Belopp vid årets utgång	15 247 984	211 338	-642 146	91 512	14 908 689

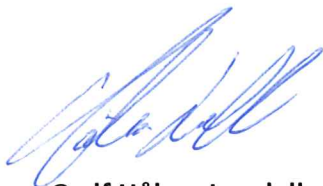
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-642 146
Årets vinst	91 512
Totalt	-550 634
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,1% av taxeringsvärde)	49 023
- uttag ur yttre fond	-41 897
- i ny räkning överföres	-557 760
Summa	-550 634

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

Brf Mosippan

Underskrifter:



Ordf Håkan Lundell

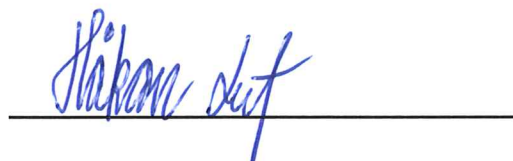


Mats Rask



Owe Hedengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04- 28



Håkans Leif förenigens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mosippan

Org.nr 769607-2573

Undertecknad, vald revisor av Brf Mosippan, avger härmed revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mosippan för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Efter att ha granskat underlag och protokoll samt den ekonomiska bokföringen finner jag inga anmärkningar eller invändningar mot den redovisade ekonomiska berättelsen. Jag tillstyrker att föreningsstämman (eller motsvarande) fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Styrelsens medlemmar har enligt min mening inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag rekommenderar årsmötet (eller motsvarande) att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 ^{april} ~~maj~~ 2023



Håkan Leif
Brf Mosippans revisor

FULLMAKT

7

Jag kan tyvärr inte närvara vid föreningsstämman som äger rum

och ger därför fullmakt till _____

som får föra min/vår talan samt rösta för mig/oss vid omröstning.

Ombud får inte företräde mer än en medlem per lgh enligt stadgarna.

Fråga därför den medlem Ni önskar skall företräda Er, innan Ni skriver under fullmakten.

Fullmakten skall vara undertecknad av lägenhetsinnehavaren/na.

Fullmakten lämnas till Mats Rask 5 dagar innan Föreningsstämman.

Stockholm den ____ / ____ 2023

Egenhändig namnunderskrift

Lägenhets nummer

Bostadsrättsföreningen Mosippan
Lindhagensgatan 55
112 43 Stockholm

STYRELSEN INFORMERAR

För att underlätta planeringen av lättare förtäring på föreningsstämman 2023, fyll i nedan talong och återsänd den till Mats Rask via brevlådan!

Föreningen bjuder på skaldjurssmörgåstårta samt mozzarella smörgåstårta samt dryck i trädgården.

Notera gärna eventuell mat-allergi och önskemål om ersättningsmat!

Återsänd talongen snarast i Mats Rask:s brevlåda!

Bostadsrättsföreningen Mosippan
Styrelsen

OBS! Ta med årsredovisningen!

Återsänd talongen snarast dock senast Torsdagen den 1 Juni 2023!

Föreningsstämman år 2023!

Ja, vi har för avsikt att komma med _____ person/er från

lägenhet nr _____.

Nej, Jag/vi har ingen möjlighet att komma.

Övrigt _____