

# Årsredovisning 2021

BRF MERCURIUS MÅNE

716417-7656



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MERCURIUS MÅNE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-06-14. Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-20.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

På fastigheten finns ett bostadshus i 8 plan, uppfört 1931. Huset innehåller 40 lägenheter och 3 lokaler. Lägenheterna fördelar sig på 15 ettor, 11 tvåor, 5 treor, 5 fyror samt 4 femmor. De tre lokalerna upplåts med hyresrätt. Lägenhetsytorna uppgår totalt till 2 832 kvm och lokalerna till 202 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Johan Stiernstedt	Ordförande
Eva Maria Thulin Skantzé	
Karolina Ehrén	
Per Molin	
Ylva Granqvist	Suppleant
David Eriksson	Suppleant

R JS JKE

Valberedning

Grazyna Dittwald Berntsson och Lennart Rössel

Revisorer

Christin Sandell Revisor

Stefan Färlin Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2011. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018. OVK-besiktning har skett 2015.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har en renovering genomförts av hissen med nytt hissmaskineri samt ny hisskorg. Vidare har ommålning av södra fasadens fönster och balkongdörrar genomförts.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 724 049	1 713 882	1 715 549	1 712 717
Resultat efter fin. poster	-848 223	155 020	-68 583	219 778
Soliditet, %	76	78	73	73
Yttre fond	2 483 307	2 353 307	2 223 307	2 093 307
Taxeringsvärde	103 997 000	103 997 000	103 997 000	78 783 000
Bostadsyta, kvm	2 832	2 832	2 832	2 832
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	497	497	497	497
Lån per kvm bostadsyta, kr	671	671	883	883
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,26	1,19	1,13
Belåningsgrad, %	22,21	21,52	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Yttre fond reservering	Yttre fond ianspråkstagande	2021-12-31
Insatser	3 710 000	-	-	-	3 710 000
Upplåtelseavgifter	6 862 046	-	-	-	6 862 046
Fond, yttre underhåll	2 353 307	-	130 000	-	2 483 307
Balanserat resultat	-5 157 404	155 020	-130 000	-	-5 132 384
Årets resultat	155 020	-155 020	-848 223	-	-848 223
<b>Eget kapital</b>	<b>7 922 969</b>	<b>0</b>	<b>-848 223</b>	<b>0</b>	<b>7 074 745</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 132 384
Årets resultat	-848 223
<b>Totalt</b>	<b><u>-5 980 608</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 040 450
Balanseras i ny räkning	-5 070 158
	<b><u>-5 980 608</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 724 049	1 699 875
Rörelseintäkter		1	14 007
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 724 050</b>	<b>1 713 882</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 126 368	-1 144 329
Övriga externa kostnader	7	-148 246	-111 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 004	-275 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 549 618</b>	<b>-1 530 791</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-825 568</b>	<b>183 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 656	-28 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 656</b>	<b>-28 071</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-848 223</b>	<b>155 020</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-848 223</b>	<b>155 020</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark			
	9	8 552 986	8 827 990
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 552 986</b>	<b>8 827 990</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 552 986</b>	<b>8 827 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 620	13 875
Övriga fordringar	11	371	13 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 562	48 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 553</b>	<b>75 597</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 733	1 274 591
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>735 733</b>	<b>1 274 591</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>794 286</b>	<b>1 350 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 347 272</b>	<b>10 178 178</b>

*R* *tr* *J*

# Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		10 572 046	10 572 046
Fond för yttre underhåll		2 483 307	2 353 307
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 055 353</b>	<b>12 925 353</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-5 132 384	-5 157 404
Årets resultat		-848 223	155 020
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 980 608</b>	<b>-5 002 384</b>

**SUMMA EGET KAPITAL** 7 074 745 7 922 969

### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13-14	1 900 000	1 900 000
Övriga långfristiga skulder		46 143	46 143
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 946 143</b>	<b>1 946 143</b>

### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		66 648	72 261
Skatteskulder		2 664	7 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257 071	229 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>326 383</b>	<b>309 066</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 9 347 272 10 178 178

R  
EBS KE

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 274 591</b>	<b>1 457 308</b>
Resultat efter finansiella poster	-848 223	155 020
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	275 004	275 007
Bokslutsdispositioner	0	-222
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-573 219</b>	<b>429 805</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 044	-42 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 317	26 645
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-538 859</b>	<b>413 471</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-596 187
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-596 187</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-538 859</b>	<b>-182 716</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>735 733</b>	<b>1 274 592</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mercurius Måne har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	60 år
Om- och tillbyggnad	10 - 40 år
Inventarier installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna bidrag	0	14 024
Hysesintäkter, lokaler	310 236	309 384
Rabatter lokaler	0	-28 050
Årsavgifter, bostäder	1 407 156	1 407 156
Övriga intäkter	6 658	11 368
<b>Summa</b>	<b>1 724 050</b>	<b>1 713 882</b>

  

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	25 302	24 458
Fastighetsskötsel	44 599	114 505
Snöskottning	8 991	11 532
Städning	43 693	39 024
Trädgårdsarbete	32 307	28 205
<b>Summa</b>	<b>154 892</b>	<b>217 724</b>

  

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer och underhåll	83 316	65 848
Planerat underhåll	1 040 450	126 138
<b>Summa</b>	<b>1 123 766</b>	<b>191 986</b>

  

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	57 325	44 675
Sophämtning	86 116	70 576
Uppvärmning	472 043	415 392
Vatten	57 357	61 916
<b>Summa</b>	<b>672 841</b>	<b>592 558</b>

  

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	72 134	64 932
Fastighetsskatt	78 330	77 130
Självrisker	24 405	0
<b>Summa</b>	<b>174 869</b>	<b>142 062</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	72 825	71 270
Förbrukningsmaterial	1 170	11 335
Pantförskrivnings- och överlåtelsekostnad	5 474	8 718
Övriga förvaltningskostnader	68 776	20 133
<b>Summa</b>	<b>148 246</b>	<b>111 455</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22 656	27 740
Övriga räntekostnader	0	331
<b>Summa</b>	<b>22 656</b>	<b>28 071</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	13 637 287	13 637 287
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>13 637 287</u>	<u>13 637 287</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 809 297	-4 534 290
Årets avskrivning	-275 004	-275 007
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 084 301</u>	<u>-4 809 297</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>8 552 986</u></u>	<u><u>8 827 990</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 790 000	2 790 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 417 000	31 417 000
Taxeringsvärde mark	72 580 000	72 580 000
<b>Summa</b>	<b>103 997 000</b>	<b>103 997 000</b>

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	234 825	234 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>234 825</u>	<u>234 825</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-234 825	-234 825
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-234 825</u>	<u>-234 825</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	371	1 477
Övriga fordringar	0	11 610
<b>Summa</b>	<b>371</b>	<b>13 087</b>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	25 767	0
Förvaltning	18 206	0
Övr förutb kostn uppl int	0	48 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 589	0
<b>Summa</b>	<b>53 562</b>	<b>48 635</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,15 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2022-06-02	1,33 %	400 000	400 000
<b>Summa</b>			<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut vara 1 900 000 kronor.

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 320 000	10 320 000
<b>Summa</b>	<b>10 320 000</b>	<b>10 320 000</b>

*Handwritten signature and initials*

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	10 977	6 871
Fastighetsskötsel	3 156	0
Förutbetalda avgifter/hyror	143 843	143 095
Städning	2 714	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	4 652
Uppvärmning	71 514	54 565
Utgiftsräntor	1 887	1 803
Vatten	9 584	8 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 396	9 282
<b>Summa</b>	<b>257 071</b>	<b>229 206</b>

Stockholm, 15 - 05 - 22

Ort och datum

Johan Stiernstedt

Johan Stiernstedt  
Ordförande

Karolina Ehrén

Karolina Ehrén

Eva Maria Thulin Skantze

Eva Maria Thulin Skantze

Per Molin

Per Molin

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Sandell

Christian Sandell  
Revisor