

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Masurkan 3

Org.nr 769616-3406

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Masurkan 3 förvärvade den 11 oktober 2007 fastigheten Masurkan 3.

Bostadsrättsföreningen Masurkan 3 har tidigare upplåtit 4 bostadslägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. År 2013 såldes föreningens lokal till en av föreningens medlemmar och en ombyggnation samt sammanslagning med en av lägenheterna har sedan dess slutförts. Efter det finns fortsatt 4 lägenheter i fastigheten och inga lokaler.

Före ombyggnationen hade fastigheten 136 m2 bostadsrättsyta, efter ombyggnationen 200 m2 bostadsrättsyta.

Ny mätning av lägenheterna gjordes den 5 september 2022 och fastighetens bostadsrättsyta är nu 213 kvm.

Föreningens adress är Orrspelsvägen 11, 167 66 Bromma

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse:

Föreningen valde på årets ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023 följande sammansättning av styrelsen

Ragnar Estréus
Lil Rydbeck Juliusen
Lena Mollberg
Lennart Eriksson
Stefan Persson

Ordinarie ledamot - ordförande
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot - kassör, sekreterare
Ordinarie ledamot
Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Revisor:

Vald revisor i föreningen är Ola Holm, Robust redovisning.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB. Övrig förvaltning har skötts av styrelsen.

Händelser under året:

Det har inte varit några speciella händelser under året.

Föreningens ekonomiska status

För att möta kostnadsökningar så höjde vi samtliga avgifter 1/1 2023 med 15 %.

På grund av räntehöjningar under 2023 gjorde vi ytterligare en höjning av avgifterna med 15 % from mars 2024.

De genomförda höjningarna är till 100 % förankrade med samtliga bostadsrättsinnehavare.

Samtliga bostadsrättsinnehavare är helt införstådda med att framtida avgiftshöjningar kan bli aktuella och ser inga hinder med det.

Övriga vidtagna åtgärder:

* Nytt rörligt elavtal from oktober 2023 vilket reducerar elkostnaden med ca 40 % på helårsbasis.

* Personligt möte med Handelsbanken vilket resulterade i en någon bättre ränta på våra två obunda lån. (750 000 kr resp 200 000 kr). Genom att ha obundna lån hoppas vi kunna tillgodogöra oss lägre räntekostnad när styrräntan sänks.

Skötsel av fastighet och tomt sker helt i egen regi med minimal extern inblandning.

Nuvarande tomrättsavtal löper ut 2025-09-30.

Flerårsjämförelse	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	183 289	151 188	151 788	154 764
Resultat efter finansiella poster	-75 167	-63 763	-15 732	-33 338
Soliditet*	77,4%	77,8%	78,4%	78,2%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	816	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter	94,8%	100,0%	100,0%	98,0%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	4 460	4 750	4 750	4 825
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	4 460	4 750	4 750	4 825
Sparande till underhåll och investeringar	-164	-115	140	35
Räntekänslighet	5,5%	6,3%	6,3%	6,4%
Energikostnad/kvm total yta	445	274	164	187

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2023
Rörelseintäkter	183
Rörelsekostnader	-202
Finansiella poster	-56
Årets resultat	<u>-75</u>
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	40
Årets sparande	<u>-35</u>
Årets sparande per kvm total yta	-164

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med årsavgifterna.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 960 000	118 520	-582 282
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma: avsättning till yttre fond		17 718	-17 718
Årets resultat			-75 167
Belopp vid årets utgång	3 960 000	136 238	-675 167

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat
årets förlust

-600 000
-75 167

-675 167

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsättes
i ny räkning överföres

17 718
-692 885

-675 167

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	174 747	151 188
Övriga rörelseintäkter	2	<u>8 542</u>	<u>0</u>
		183 289	151 188
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-131 938	-90 121
Reparation och underhåll	4	-3 057	-31 408
Övriga föreningskostnader	5	-27 089	-24 852
Avskrivningar	6,7	<u>-40 412</u>	<u>-40 412</u>
		-202 496	-186 793
Rörelseresultat		-19 207	-35 605
Ränteintäkter		116	8
Räntekostnader		<u>-56 076</u>	<u>-28 166</u>
Summa resultat från finansiella poster		-55 960	-28 158
Resultat efter finansiella poster		-75 167	-63 763
Årets resultat		-75 167	-63 763

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	4 261 630	4 284 820
Standardförbättringar	7	120 980	138 202
		<u>4 382 610</u>	<u>4 423 022</u>
Summa anläggningstillgångar		4 382 610	4 423 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		235	119
Skattefordringar		5 942	6 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 283	17 850
		<u>24 460</u>	<u>24 191</u>
Kassa och bank		12 324	49 030
Summa omsättningstillgångar		36 784	73 221
SUMMA TILLGÅNGAR		4 419 394	4 496 243

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 960 000	3 960 000
Yttre fond		<u>136 238</u>	<u>118 520</u>
		4 096 238	4 078 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-600 000	-518 519
Årets resultat		<u>-75 167</u>	<u>-63 763</u>
		-675 167	-582 282
Summa eget kapital		3 421 071	3 496 238
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	950 000	950 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>48 323</u>	<u>50 005</u>
Summa kortfristiga skulder		998 323	1 000 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 419 394	4 496 243

Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kassa vid årets början	49 030	55 131
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	183 289	151 188
Finansiella intäkter	116	8
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder	0	17 879
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<hr/> 183 405	<hr/> 169 075
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-162 084	-146 380
Finansiella kostnader	-56 076	-28 166
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-269	-630
Minskning av kortfristiga skulder	-1 682	0
Minskning av fastighetslån	0	0
Öresjustering	0	0
	<hr/> -220 111	<hr/> -175 176
Kassa vid årets slut	12 324	49 030

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider för:

Byggnad	200 år
Standardförbättringar	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2023	2022	
	Årsavgifter	173 847	151 188	—
	Parkeringsplatser	900	0	
		<u>174 747</u>	<u>151 188</u>	
Not 2	Övriga intäkter	2023	2022	
	Bidrag elstöd	8 542	0	—
		<u>8 542</u>	<u>0</u>	
Not 3	Driftskostnader	2023	2022	
	Vatten	12 397	10 011	
	El	82 471	44 753	—
	Sophämtning	6 044	5 039	
	Tomträttsavgäld	13 600	13 600	
	Fastighetsförsäkring	17 427	16 718	
		<u>131 938</u>	<u>90 121</u>	
Not 4	Reparationer och underhåll	2023	2022	
	Fastighet	655	23 322	
	Gård	2 402	8 086	✓
		<u>3 057</u>	<u>31 408</u>	
Not 5	Övriga föreningskostnader	2023	2022	
	Fastighetsskatt	6 356	6 076	
	Revisionsarvode	3 125	2 850	
	Redovisningstjänster	11 875	11 875	
	Trivselkostnader	1 933	1 888	
	Administration	2 079	500	
	Bankkostnader	1 721	1 663	
		<u>27 089</u>	<u>24 852</u>	

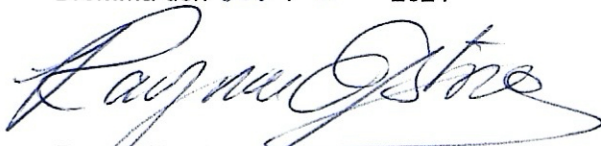
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	3 723	2 722
Förutbetalda avgifter	14 487	9 931
Vatten och avfall	4 584	3 947
El	10 463	13 392
Revisionsarvode	3 125	3 125
Bokföring/bokslut arvode	11 875	11 875
Milersättning	0	5 013
Bankavg	66	0
	<u>48 323</u>	<u>50 005</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>3 450 000</u> 3 450 000	<u>3 450 000</u> 3 450 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

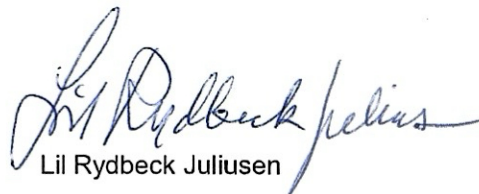
Not 12 Väsentliga händelser

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 950 000 avser fastighetslån som förfaller under år 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Bromma den 28, 5 2024



Ragnar Estréus
Ordförande



Lil Rydbeck Juliusen



Lena Mollberg



Lennart Eriksson

Min revisionsberättelse har avlämnats den 22, 5 2024



Ola Holm
Robust Redovisning