

# Bostadsrättsföreningen Måseskär 5

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Måseskär 5**  
769621-9307  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

  
BT

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måseskär 5, 769621-9307, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-13 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Emma Westerholm	Ordförande	2021
Bianca Tesi	Ledamot	2021
Therese Stenshäll	Ledamot	2021
Lina Rutström	Ledamot	2021
Seani Vestin	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Helene Gasslander	Suppleant	2021
Lars Klum	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Anna Stenberg, Mazars AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Mile Zizak		2021
Kai Pöykiö		2021

#### Firmateckning

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

BT

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaderna Måseskär 4 och Måseskär 5 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2024-09-30. Byggnaderna har 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheterna är belägna på Åstorpsringen 3 samt 11-19.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 35 parkeringsplatser samt 30 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
10	30	10

Total tomtarea:	4 470 kvm
Total bostadsarea:	3 460 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 114 kvm
- varav hyresrättsarea:	346 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Driftia Förvaltning AB  
Com Hem AB  
Ownit Broadband AB  
Städenergi Facility Services Sverige AB  
Ellevio AB  
Stockholm Exergi AB  
Söderlås vid Ringen AB  
Aseka Hiss & Fastighet AB

#### Teknisk förvaltning

Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Låssystem  
Serviceavtal hissar

2  
BT

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 570 kr och planerat underhåll för 201 939 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 925 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 267 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av nummerskyltar	2015
Förstärkt belysning till parkering	2015
Lagning av puts-skador i fasaden	2015
Byte av tätningsstos	2015
Byte av låssystem	2015
Upprättande av underhållsplan	2015
Reparation av spillvattenledning	2015
Fasadtvätt med algskydd	2016
Målat miljöboden	2017
Målning av stål balkar balkonger	2017
Beskurit träd	2017
Bytt ut planket vid parkeringen på framsidan	2017
Stamspolning	2017
Nya cykelställ	2018
Upprustning av cykel- och barnvagnsförråd	2018
Målning av skaldörrar (entré, förråd och tvättstuga)	2018
Golvslipning entréplan samt hissar	2018
Målning av parkeringsplatslinjer	2018
Ommålning av hyresrätt	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Byte till rörelsestyrd belysning i trapphus	2018
Trapphusrenovering	2019
Installation av två tvättmaskiner och en torkrumsavfuktare	2019
Byte av kyl och frys i hyresrätter	2020
Byte av spis i hyresrätt	2020
Byte av utomhusbelysning	2020
Byte av köksfläktar	2020

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2020 samt extra föreningsstämma den 18 oktober 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

#### Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

BT

### **Styrelsens ord**

Under året har föreningen amorterat av lånen med 500 000 kr. Ett av föreningens lån har även omförhandlats och bundits på 1 år och därmed har räntan kunnat sänkas till 0,69 %.

En ordinarie stämma samt en extrastämma har hållits under året. Dessutom har två städdagar arrangerats.

Under 2020 har en ny förvaltningsplan tagits fram med hjälp av Bredablick Förvaltning. Den nya förvaltningsplanen sträcker sig över en 50-årsperiod.

I början av året genomfördes en radonmätning i 18 lägenheter, inkluderande alla lägenheter i marknivå samt ytterligare lägenheter jämnt fördelade över portar och våningsplan. Mätningen gjordes enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder. Resultatet visade att samtliga lägenheter hade en radongashalt under 30 becquerel per kubikmeter, vilket kan jämföras med gränsvärdet för bostäder som ligger på 200 becquerel per kubikmeter.

Det underhåll som genomförts under året innefattar byte av utomhusbelysning samt energideklaration, byte av fläktmotorer i de lägenheter som fick en anmärkning i OVK genomförd 2018 samt installation av brandvarnare i trapphusen och brandsläckare i tvättstugan. I hyresrätterna har kyl och frys bytts i två lägenheter, spis har bytts i en i lägenhet och en lägenhet har målats om.

Underhåll av fastigheterna som genomförts under året och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

#### **Genomförda åtgärder**

Ny förvaltningsplan  
Radonmätning  
Byte av utomhusbelysning  
Energideklaration  
Brandvarnare i trapphus samt brandsläckare i tvättstuga  
Byte av kyl och frys i hyresrätter  
Byte av spis i hyresrätt  
Ommålning av hyresrätt  
Byte av fläktmotorer i de lägenheter som fick en anmärkning i OVK genomförd 2018

#### **Planerade åtgärder 2021**

Byte av cirkulationspump vvc och värme  
Byte av styrventiler  
Tvätt av sopkärl

Förändring av tomträttsavgälden för föreningens fastigheter har aviserats, vilket behöver tas hänsyn till för den långsiktiga planeringen.

### **Medlemsinformation**

#### **Överlåtelser**

Under 2020 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

#### **Medlemmar**

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

#### **Årsavgifter**

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 4 %.

  
BT

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 893	2 879	2 844	2 957
Resultat efter finansiella poster	-394	-866	-892	-171
Förändring av underhållsfond	723	54	395	395
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-9	188	-178	535
Soliditet %	79	79	79	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	729
Bostadshyra kr / kvm	1 679	1 655	1 612	1 590
Driftskostnad, kr / kvm	418	388	363	368
Ränta, kr / kvm	42	64	48	58
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	267	150	114	114
Lån, kr / kvm	5 953	6 098	6 243	6 387
Snittränta (%)	0,71	1,04	0,76	0,91

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Bostadshyra för hyresrätter i kr/kvm har hyresrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>85 499 417</b>	<b>1 816 237</b>	<b>-5 149 709</b>	<b>-865 875</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-865 875	865 875
Avsättning till underhållsfond		925 000	-925 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-201 939	201 939	
Årets resultat				-394 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 499 417</b>	<b>2 539 298</b>	<b>-6 738 645</b>	<b>-394 356</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 015 584
Årets resultat före fondförändring	-394 356
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-925 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	201 939
Summa över/underskott	-7 133 001

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 133 001**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

BT



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 878 194	2 863 215
Övriga rörelseintäkter	3	15 200	15 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 893 394</b>	<b>2 878 719</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 710 412	-2 027 850
Övriga externa kostnader	7	-187 828	-199 154
Personalkostnader	8	-134 729	-189 113
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 108 636	-1 108 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 141 605</b>	<b>-3 524 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-248 211</b>	<b>-646 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 193	-219 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 145</b>	<b>-219 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-394 356</b>	<b>-865 875</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-394 356</b>	<b>-865 875</b>

ST B

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	100 262 461	101 356 694
Inventarier, maskiner och installationer	11	137 054	151 457
Summa materiella anläggningstillgångar		100 399 515	101 508 151
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		100 399 515	101 508 151
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	297
Övriga fordringar	12	1 483 596	1 289 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 181	117 672
Summa kortfristiga fordringar		1 610 777	1 406 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 610 777	1 406 989
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		102 010 292	102 915 140

g BT

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		85 499 417	85 499 417
Underhållsfond		2 539 298	1 816 237
Summa bundet eget kapital		88 038 715	87 315 654
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 738 645	-5 149 709
Årets resultat		-394 356	-865 875
Summa fritt eget kapital		-7 133 001	-6 015 584
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 905 714</b>	<b>81 300 070</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	14 299 083	14 299 083
Summa långfristiga skulder		14 299 083	14 299 083
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 300 000	6 800 000
Leverantörsskulder		66 135	93 365
Skatteskulder		3 349	749
Övriga skulder		5 484	8 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 527	412 875
Summa kortfristiga skulder		6 805 495	7 315 987
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 010 292</b>	<b>102 915 140</b>

BT

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-248 211	-646 035
Avskrivningar	1 108 636	1 108 637
	<b>860 425</b>	<b>462 602</b>
Erhållen ränta	48	55
Erlagd ränta	-146 193	-219 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>714 280</b>	<b>242 762</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 654	-13 825
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 492	-33 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>689 134</b>	<b>195 717</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>189 134</b>	<b>-304 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 275 898</b>	<b>1 580 181</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 465 032</b>	<b>1 275 898</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Likvida medel innefattar även det belopp som utgör klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare trots att det i balansräkningen redovisas som övriga fordringar.

BT

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 044 440	2 044 438
Hyror bostäder	581 089	572 712
Hyror p-platser/garage	168 462	165 421
Övriga objekt	84 203	80 644
<b>Summa</b>	<b>2 878 194</b>	<b>2 863 215</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	5 855	3 489
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 658	2 133
Övriga intäkter	4 687	3 681
Försäkringsersättningar	-	6 201
<b>Summa</b>	<b>15 200</b>	<b>15 504</b>

9 BT

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	36 291	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 685	2 361
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 164
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 580	15 295
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 003
VA & sanitet, installationer	1 163	526
Ventilation, installationer	-	14 800
EI, installationer	-	5 822
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	11 293
Hiss	13 384	6 164
Övriga installationer	-	1 020
Huskropp	1 769	-
P-platser/garage	1 725	-
Vattenskador	-	32 030
Brandskador	-	119 976
Klottersanering	973	1 938
<b>Summa</b>	<b>62 570</b>	<b>219 391</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	47 126	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	127 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	111 438	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	307 456
Ventilation, installationer	43 375	-
Huskropp, fasader	-	29 701
<b>Summa</b>	<b>201 939</b>	<b>464 657</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	71 450	68 850
Teknisk förvaltning	159 347	147 124
Besiktningskostnader	27 531	18 427
Snöröjning	7 307	31 856
Serviceavtal	19 999	13 890
Förbrukningsmaterial	3 154	12 711
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 275	-
EI	63 433	76 248
Uppvärmning	373 748	386 671
Vatten och avlopp	126 576	120 578
Avfallshantering	58 382	54 603
Försäkringar	68 368	58 071
Systematiskt brandskyddsarbete	37 970	13 500
Tomträttsavgälder	259 000	259 250
Hyressättningsavgift	695	1 390
Kabel-TV	13 850	13 670
Bredband	132 818	66 963
<b>Summa</b>	<b>1 445 903</b>	<b>1 343 802</b>

 BT

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 116	564
Förvaltningskostnader	104 382	115 512
Revision	33 125	35 000
Jurist- och advokatkostnader	2 053	27 326
Bankkostnader	2 682	1 512
IT-tjänster	914	1 994
Övriga externa tjänster	36 125	9 063
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 732	6 684
Övriga externa kostnader	700	1 500
<b>Summa</b>	<b>187 828</b>	<b>199 154</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått. Under 2019 började personalkostnader periodiseras, vilket innebär att kostnader för två års styrelsearvoden redovisas under räkenskapsåret 2019. Av det redovisade beloppet under 2019 avser 68 250 kr 2018 års styrelsearvode och 75 650 kr 2019 års styrelsearvode samt arvode för trädgårdsarbete.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	138 000
Arvode för trädgårdsarbete	8 050	5 900
<b>Summa</b>	<b>102 650</b>	<b>143 900</b>
Sociala avgifter	32 079	45 213
<b>Summa</b>	<b>134 729</b>	<b>189 113</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 094 233	1 094 233
Inventarier, maskiner och installationer	14 403	14 404
<b>Summa</b>	<b>1 108 636</b>	<b>1 108 637</b>

9 BF

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	<u>108 991 281</u>	<u>108 991 281</u>
	108 991 281	108 991 281
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<u>108 991 281</u>	<u>108 991 281</u>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	<u>-7 634 587</u>	<u>-6 540 354</u>
	-7 634 587	-6 540 354
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	<u>-1 094 233</u>	<u>-1 094 233</u>
	-1 094 233	-1 094 233
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<u>-8 728 820</u>	<u>-7 634 587</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>100 262 461</b>	<b>101 356 694</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	100 262 461	101 356 694
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	59 000 000	59 000 000

BT S



### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>224 325</u>	<u>224 325</u>
	224 325	224 325
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>224 325</b>	<b>224 325</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-72 868</u>	<u>-58 464</u>
	-72 868	-58 464
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-14 403</u>	<u>-14 404</u>
	-14 403	-14 404
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-87 271</b>	<b>-72 868</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>137 054</b>	<b>151 457</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	18 564	13 122
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	<u>1 465 032</u>	<u>1 275 898</u>
<b>Summa</b>	<b>1 483 596</b>	<b>1 289 020</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>127 181</u>	<u>117 672</u>
<b>Summa</b>	<b>127 181</b>	<b>117 672</b>

8 B7

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 300 000	6 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 299 083	14 299 083
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>20 599 083</b>	<b>21 099 083</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	20 599 083	21 099 083
<b>Summa</b>	<b>20 599 083</b>	<b>21 099 083</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,69 %	2021-03-28	6 800 000	-	500 000	6 300 000
SEB	0,66 %	2024-09-28	14 299 083	-	-	14 299 083
<b>Summa</b>			<b>21 099 083</b>	<b>-</b>	<b>500 000</b>	<b>20 599 083</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	134 729	91 665
Upplupna räntekostnader	4 977	6 528
Förutbetalda intäkter	162 316	153 837
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	98 505	130 845
<b>Summa</b>	<b>430 527</b>	<b>412 875</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Not 18 Ställda säkerheter

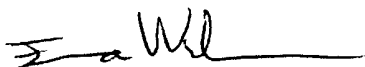
#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	36 565 444	36 565 444
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 565 444</b>	<b>36 565 444</b>

g BI

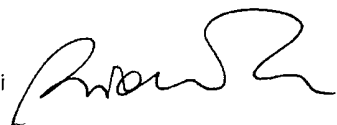
## Underskrifter

Stockholm, 2021- 05-03

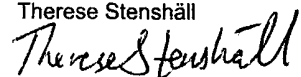


Emma Westerholm  
Styrelseordförande

Bianca Tesi



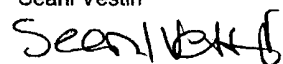
Therese Stenshäll



Lina Rutström



Seani Vestin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Anna Stenberg, Mazars AB  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Måseskär 5  
Org. nr 769621-9307

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måseskär 5 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Måseskär 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Måseskär 5 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

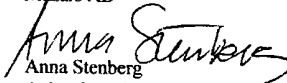
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2021

Mazars AB

  
Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

