

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mikael Ala-Katara	Ordförande
Rolf Martin Torgersen	Vice ordförande
Gabriella Anna Martina Englund	Ledamot
Jan Åke Forslund	Ledamot
Emelie Marie Nedling	Ledamot
Andrea Lovisa Carolin Olsson	Ledamot
Sven Ulf Skoog	Ledamot

Kai Petteri Hottinen	Suppleant
Rut Jenny Marianne Jansson	Suppleant
Rosita Carina Andersen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie Extern	Huvudrevisor: Anna Christiansson
Lilian Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hanna Olli
Tobias Thams

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 10:119	1963	Göteborg
Tuve 10:120	1963	Göteborg
Tuve 10:121	1963	Göteborg
Tuve 10:122	1963	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

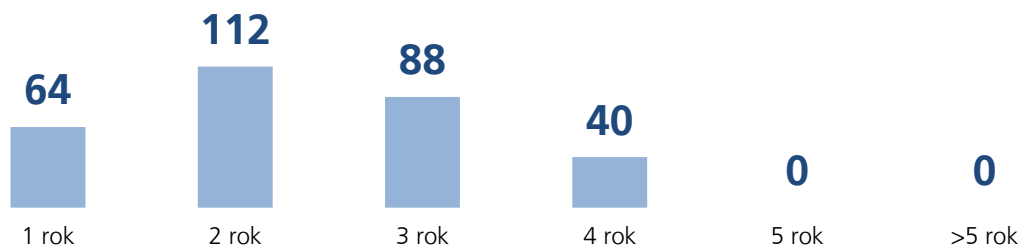
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1965 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 450 m², varav 20 492 m² utgör lägenhetsyta och 958 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Lokalen
Matt-tvättstuga
Tvättstugor

Kommentar

Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Extra tvättstugor i panncentralen (togs i drift 2016)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av parkeringsrutor	2020	Vissa platser försvinner på grund av breddning
Utemiljö	2020	Nya grillplatser och studs mattor samt plattläggning kring bänkar.
Utökad energideklaration	2019	Inventera nuvarande energilösningar och optimera dessa
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Justering av markplattor kring hus	2019	Förbättring avrinning från hus
Spolning stammar och stick	2019	Enligt underhållsplan
Renovering av medlemslokal	2019	
Förnyring buskage och häckar	2019	
Belysningsarmaturer gatubelysning	2018	Byte till LED
Borttagning del av cykelställ och anläggning gräs	2018	
Justering asfalt kring dagvattenbrunnar	2018	Gäller vissa brunnar
Borttagning av rötter och omasfaltering	2018	Parkering och vissa gångvägar
Renovering av fasader etapp 1	2017	Etapp 1, södergavlar och entrépartiet skall renoveras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Pågående översyn och uppfräschning av utemiljö	2021	Byta ut hela murverket och tillgänglighetsanpassa rampen och trapporna.
Renovering av fasader, etapp 2 preliminärt	2025	Etapp 2, övriga delar av fasaderna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

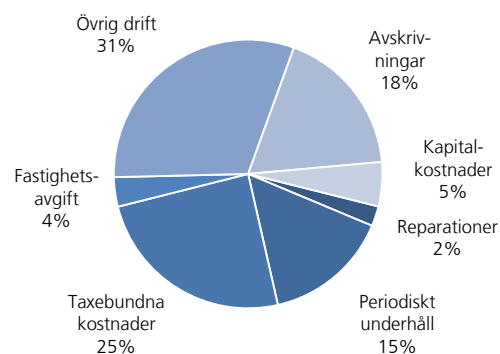
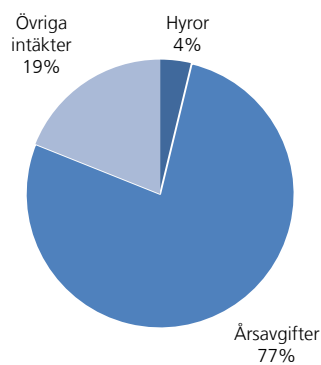
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 240 213	5 504 979
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 336 059	17 548 381
Finansiella intäkter	153	585
Minskning kortfristiga fordringar	50 423	0
Ökning av kortfristiga skulder	828 458	0
	18 215 093	17 548 966
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 216 121	11 100 404
Finansiella kostnader	718 441	1 376 981
Ökning av materiella anläggningstillgångar	108 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 005
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	272 342
	13 542 687	14 813 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 912 619	8 240 213
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 672 405	2 735 234

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av medlemslokal.

Ny LED-belysning på alla fasader och runt panncentralen. LED-belysning i samtliga källargångar.

Breddning av parkeringar.

Montering av ramp.

Inköp av fotbollsmål och studs mattor.

Tre nya grillplatser.

Borttagning av mattpiskställning.

Plattsättning kring bänkarna.

Plattsättning kring husen samt målning av sockel.

Förhandlat om entreprenad enligt motion om fönster och balkongdörrar samt fönsterputsning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Överlåtelser under året: 35 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 390

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 382

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 717	3 839	3 937	4 035
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	97	94	98	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	21	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	64	69	71
Soliditet (%)	7	3	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 001	2 623	-2 853	-2 616
Nettoomsättning (tkr)	17 306	17 538	17 520	16 475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20 492 m² bostäder och 958 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 842 136	0	0	1 842 136
Fond för yttre underhåll	6 504 000	3 252 000	0	3 252 000
S:a bundet eget kapital	8 346 136	3 252 000	0	5 094 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 102 102	-3 252 000	2 622 762	-5 472 864
Årets resultat	4 001 401	4 001 401	-2 622 762	2 622 762
S:a ansamlad förlust	-2 100 701	749 401	0	-2 850 102
S:a eget kapital	6 245 435	4 001 401	0	2 244 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 001 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 850 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 252 000
summa balanserat resultat	-2 100 701

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

2 024 606
-76 095

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 305 762	17 538 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 297	10 125
Summa rörelseintäkter		17 336 059	17 548 381
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 460 414	-9 305 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-754 823	-602 669
Personalkostnader	Not 6	-1 000 884	-1 192 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 400 249	-2 448 819
Summa rörelsekostnader		-12 616 370	-13 549 223
RÖRELSERESULTAT		4 719 689	3 999 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		153	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 441	-1 376 981
Summa finansiella poster		-718 288	-1 376 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 001 401	2 622 762
ÅRETS RESULTAT		4 001 401	2 622 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 103 951	63 482 387
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	99 052	12 740
Summa materiella anläggningstillgångar		61 203 003	63 495 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 210 203	63 502 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 285	37 904
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 229 674	8 096 406
Summa kortfristiga fordringar		6 234 959	8 134 309
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	11 043 461	11 043 461
		11 043 461	11 043 461
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 942 252	420 919
Summa kassa och bank		6 942 252	420 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		24 220 671	19 598 688
SUMMA TILLGÅNGAR		85 430 874	83 101 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 136	1 842 136
Fond för yttre underhåll	Not 15	6 504 000	3 252 000
Summa bundet eget kapital		8 346 136	5 094 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 102 102	-5 472 864
Årets resultat		4 001 401	2 622 762
Summa fritt eget kapital		-2 100 701	-2 850 102
SUMMA EGET KAPITAL		6 245 435	2 244 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	46 890 000	78 678 832
Summa långfristiga skulder		46 890 000	78 678 832
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	29 288 832	0
Leverantörsskulder		745 160	253 229
Övriga skulder		708 421	852 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 553 026	1 072 267
Summa kortfristiga skulder		32 295 439	2 178 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 430 874	83 101 015

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	77	77
Fastighetsförbättringar	10/20/33	10/20/33
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	10/20	10/20
Ventilation	Fullt avskriven	20
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Inventarier	5	5
Stambyte	50	50
Tvättstuga	10/20	10/20

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	13 395 468	13 397 768
Hyror parkering moms	33 865	29 115
Hyror parkering	357 160	375 849
Hyror garage	265 193	269 115
Kabel-TV intäkter	603 591	740 544
Värmeintäkter	2 492 471	2 492 878
Gemensamhetslokal	10 750	11 400
Parkering	123 871	180 297
Avgift andrahandsuthyrning	23 036	40 969
Öresutjämning	356	322
	17 305 762	17 538 257

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Fakturerade kostnader	30 000	9 300
	Återbäring försäkringsbolag	0	122
	Övriga intäkter	297	703
		30 297	10 125
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	146 588	777 736
	Fastighetsskötsel beställning	9 366	588
	Fastighetsskötsel gård beställning	142 189	127 658
	Snöröjning/sandning	111 887	254 812
	Städning entreprenad	525 000	454 370
	Städning enligt beställning	60 988	38 725
	Mattvätt/Hyrmattor	39 133	37 241
	OVK Obl. Ventilationskontroll	113 750	0
	Bevakning	120 993	121 843
	Gemensamma utrymmen	11 542	22 949
	Garage	313	0
	Gård	41 263	55 965
	Serviceavtal	70 372	130 247
	Förbrukningsmateriel	95 300	36 556
	Störningsjour och larm	20 590	11 843
	Brandskydd	9 161	67 178
	Fordon	64 030	34 228
		1 582 464	2 171 936
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	34 741	0
	Tvättstuga	34 445	46 198
	Sophantering/återvinning	0	3 369
	Entré/trapphus	28 351	19 958
	Lås	18 459	31 304
	VVS	48 221	146 005
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 743
	Ventilation	0	7 513
	Elinstallationer	14 413	39 394
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 510	14 595
	Tak	0	5 990
	Fasad	0	4 033
	Mark/gård/utemiljö	29 828	150 585
	Garage/parkering	2 042	70 460
	Skador/klotter/skadegörelse	23 489	0
	Vattenskada	76 229	80 055
		312 728	630 201

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019-2020	2018-2019
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	253 263	0
	Gemensamma utrymmen	36 938	0
	Sophantering/återvinning	0	102 888
	Entré/trapphus	86 902	0
	VVS	299 944	0
	Värmeanläggning	0	31 250
	Elinstallationer	99 358	304 956
	Huskropp utvändigt	53 675	0
	Tak	12 006	0
	Mark/gård/utemiljö	1 182 520	1 428 201
		2 024 606	1 867 295
	Taxebundna kostnader		
	El	302 369	339 913
	Värme	2 084 301	2 019 873
	Vatten	575 150	512 914
	Sophämtning/renhållning	280 289	276 292
	Grovsopor	45 773	78 648
		3 287 882	3 227 640
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	191 664	187 208
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 500	2 500
	Kabel-TV	358 615	357 763
	Bredband	235 069	411 752
		787 848	959 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	464 886	449 078
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 460 414	9 305 373

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Tele- och datakommunikation	31 198	38 217
	Juridiska åtgärder	125 471	96 610
	Inkassering avgift/hyra	2 600	8 600
	Hysesförluster	9	4 943
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	37 750
	Föreningskostnader	20 063	15 447
	Styrelseomkostnader	7 025	2 606
	Fritids- och trivselkostnader	14 396	11 525
	Förvaltningsarvode	327 276	317 204
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 500
	Administration	20 843	29 199
	Korttidsinventarier	44 886	12 007
	Konsultarvode	112 595	15 061
	Tidningar facklitteratur	1 100	1 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 110	10 900
		754 823	602 669

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	304 650	319 150
	Löner	364 006	485 773
	Sociala kostnader	215 163	245 253
	Uttagskatt	92 480	118 973
	Övriga personalkostnader	24 585	23 213
		1 000 884	1 192 363
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	241 410	241 410
	Förbättringar	2 091 025	2 096 623
	Markanläggning	46 001	98 096
	Maskiner	0	-50
	Inventarier	21 813	12 740
		2 400 249	2 448 819
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 518 416	119 518 416
	Utgående anskaffningsvärde	119 518 416	119 518 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 036 029	-53 599 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 378 436	-2 436 129
	Utgående avskrivning enligt plan	-58 414 465	-56 036 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 103 951	63 482 387
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 330 000	2 330 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	157 341 000	157 341 000
	Taxeringsvärde mark	109 706 000	109 706 000
		267 047 000	267 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	264 000 000
	Lokaler	3 047 000	3 047 000
		267 047 000	267 047 000

Not 9	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	1 091 965	1 091 965	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	1 091 965	1 091 965	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 091 965	-1 091 965	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 091 965	-1 091 965	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	638 155	638 155	
	Nyanskaffningar	108 125	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	746 280	638 155	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-625 415	-612 675	
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 813	-12 740	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-647 228	-625 415	
	Redovisat restvärde vid årets slut	99 052	12 740	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-06-30	2019-06-30	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000	
		7 000	7 000	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2020-06-30	Verkligt värde 2020-06-30	Bokfört värde 2019-06-30
	Fonus	200	200	200
		200	200	200

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30	
	Skattekonto	20 389	10 054	
	Skattefordran	209 159	221 884	
	Klientmedel hos SBC	5 970 367	7 819 294	
	Fordringar	29 759	45 173	
		6 229 674	8 096 406	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2020-06-30	Verkligt värde 2020-06-30	Bokfört värde 2019-06-30
	Nordea	11 043 461	11 284 517	11 043 461
	Bostadsobligationsfond			
		11 043 461	11 284 517	11 043 461
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30	
	Vid årets början	3 252 000	5 395 332	
	Reservering enligt stadgar	3 252 000	3 252 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 395 332	
	Vid årets slut	6 504 000	3 252 000	
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30
	Nordea	0,750 %	3 890 000	3 890 000
	Nordea	0,785 %	10 288 832	10 288 832
	Nordea	1,590 %	19 000 000	19 000 000
	Nordea	0,570 %	5 000 000	5 000 000
	Nordea	0,000 %	0	2 500 000
	Nordea	0,630 %	14 000 000	14 000 000
	Nordea	0,780 %	5 000 000	5 000 000
	Nordea	0,860 %	19 000 000	19 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		76 178 832	78 678 832
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 288 832	0
			46 890 000	78 678 832

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 178 832 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 328 000	87 328 000
	Fastigo	7 504	7 685

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Ränta	47 700	44 792
	Avgifter och hyror	1 405 319	859 485
	Semesterlön	100 007	167 990
		1 553 026	1 072 267

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny entrémur med plantering samt breddning av ramp hus 17-18.

Ny boulebana.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 / 11 2020



Mikael Ala-Katara
Ordförande



Rolf Martin Torgersen
Vice ordförande



Gabriella Anna Martina Englund
Ledamot



Jan Åke Forslund
Ledamot



Emelie Marie Nedling
Ledamot



Andrea Lovisa Carolin Olsson
Ledamot



Sven Ulf Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 11 2020
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lilian Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve, org. nr 757201-7411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg 2020-11-11

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lilian Andersson
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE