

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Musketören 12**

Org nr 716419-2937

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Musketören 12 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens trettiofjärde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Brf Musketören 12 registrerades hos Bolagsverket 1985-03-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen beviljades lagfarten till fastigheten Musketören 12 i Stockholm 1987-08-26. Den ekonomiska planen upprättades 1991-06-04 och registrerades 1991-11-25. Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-06.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rörstammarna i källaren har varit med sedan huset byggdes. Samtliga vertikala rörstammar har bytts ut under året och samtliga rörstammar under källargolvet/bottenplattan har relinats. Arbetet med relining gick utmärkt med tillfälliga avlopp hängande på väggen, så de boende kunde använda sina avlopp under hela renoveringsperioden. Rörstammar ovanför källaren byttes ut under den stora renoveringen 89/90.
- Obligatorisk ventilationskontroll – OVK som ska genomföras vart sjätte år i flerbostadshus - har genomförts och samtliga lägenheter och allmänna utrymmen blev godkända under våren.
- Energideklaration har genomförts och fastigheten klassas i energiklass E, med energiprestanda, primärenergital: 148 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- Föreningen har bytt företag som svarar för fastighetsskötseln efter utvärdering av flera företag. Föreningen ville ha ett företag som även kan hjälpa till med tekniska frågor.

Underhållsplanen för fastigheten har uppdaterats och flera underhållsåtgärder har genomförts, såsom t ex.:

- Fönster i trapphusen har barnsäkrats genom nya haspar.
- Handledare i trapphusen har satts fast, både de längs med väggen och de i mitten av trappan. Lösa sättsteg i trappan har också satts fast.
- Brandskyddet i trapphusen har förbättrats med nya skumbrandsläckare, brandfilter och nya seriekopplade brandvarnare.
- Hissarna har bättringsmålats efter skadegörelse.
- Yttertakets besiktigats och lösa fästen till säkerhetsstegar har åtgärdats.
- Sprickor på två balkonger i mittdelen har åtgärdats.
- Com Hem avtalet om basutbudet via koaxialkabel har omförhandlats och föreningen har fått ett betydligt lägre pris. Avtalet gäller i 3 år.
- Den obligatoriska årliga tredjeparts kontrollen av våra hissar har genomförts och påpekanden har åtgärdats. Båda hissarna bedömdes att de ger en betryggande säkerhet.
- Trädgården har fortsatt att förnyas med nya växter så att den blir mer inbjudande och tillgänglig.
- Trädgårdsgruppen/festkommittén har haft en arbetsdag i trädgården, samt kräftska i trädgården och glögg i trapphuset vid jul har även ordnats.

Samtliga större åtgärder har föregåtts av utvärdering av flera anbud för att säkerställa att en god kvalitet till ett rimligt pris uppnås samt uppföljning efteråt. Vid de stora arbetena med relining av rörstammar i källaren har en erfaren extern besiktningsman anlåtats. Två-års garantibesiktning är beslutad till 2021-11-19.

Styrelsens arbete har även omfattat information och ev nyckelhantering inför de åtgärder som krävt tillgång till medlemmarnas lägenheter. Vidare har styrelsen haft möten med nya medlemmar och administration av upplåtelser i andra hand samt medverkat vid kontroll av medlemmars renoveringar.

Föreningen tog under 2019 ett lån på 0,5 miljoner. 2015 togs ett lån på 1 miljon kronor. Avgifterna höjdes 1 januari 2020 med 5 procent. Tidigare höjning skedde senast 2016 med 15 procent. Styrelsen bedömer föreningens långsiktiga ekonomi som mycket god.

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Föreningens styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-20.

Jörgen Enmark	ordförande
Ernst Westman	vice ordförande
Kristina Lundström	sekreterare
Tip Messick	kassör
Robert Windborne-Brown	ledamot
Fredrik Åkerhielm	suppleant

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda möten under 2019.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Sverige AB
Jan-Åke Ericstam	ordinarie internrevisor
Tina Ahlström	suppleant internrevisor

Arvode till extern revisor om 16 000 kr avseende år 2019 har reserverats i bokslutet.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Tina Ahlström (sammankallande) och Gunilla Sebardt. Vid föreningsstämman i maj utsågs Gunilla Sebardt, Christina Messick och Helena Wiklund.

### Arbetsgrupper

Valberedningen har i år prövat att utnyttja all kompetens i huset genom att sätta ihop frivilliga arbetsgrupper som kan initiera och genomföra olika arbetsuppgifter och på det sättet stödja styrelsen. Arbetsgrupperna är öppna att gå in och ur för föreningens medlemmar. Sammankallande i varje arbetsgrupp är språkrör till styrelsen. Åtgärder som sätts igång förankras först i styrelsen.

Följande grupper finns och det första namnet är sammankallande: Trädgård (Pia Sandvall, Carina Widlund och Axel Bonning), Festkommitté (Gunilla Sebardt, Christina Messick och Helena Wiklund), Teknik (Jan Hedestam, Claes Dahlqvist och Patrik Hedensköld), Kommunikation (Tina Ahlström och Anders Ingves), Ekonomi & Juridik (Anders Ingves och Axel Bonning) samt Underhåll (Heikki Ahlström och Magnus Carlmeister).

## Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Musketören 12 med adress Lützengatan 6-8, 115 20 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1923 och består av ett gathus med två gårdsflyglar, innehåller 40 st bostadslägenheter med en total yta om 2 978 kvm med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	2	28	7	1	2	40
S:a yta	59	1 713	770	117	319	2 978

På entreplan finns ett barnvagnsförråd med låst dörr.

I källarplanet finns lägenhetsförråd, tvättstuga, soprum, cykelrum, styrelserum, bastu med dusch och toalett.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättstillägget upphörde 1/1 2019 och medlemmarna måste nu enligt stadgarna ha hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 113 000 000 kr (föregående år 81 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	32 000	0	32 000
Mark	81 000	0	81 000
Summor	113 000	0	113 000

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 135 tkr (föregående år ca 32 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 053 tkr (ca 159 tkr), se vidare Not 2.

Inga investeringar har skett under året.

## Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Fastigheten genomgick en genomgripande renovering under 1989/90.

Vindslägenheterna är byggda 1989/90. För mer detaljer se föreningens underhållsplan.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	Nytt tak	1989/90
Fasad	Puts	Renovering	1989/90
Fönster	2-glas, trä	Renovering	1989/90

*[Handwritten signatures and initials]*

Lägenhetsdörrar		Nya säkerhetsdörrar	1989/90
VA-stammar		Utbyte av VA-stammar, grenrör	1989/90
Elstigare		Renovering elsystem, nya stigare	1989/90
Trapphus	2 st	Renovering, målning	1989/90
Fjärrvärme		Installation	1995
Bastu		Nybyggnation	2001
Trapphus	2 st	Ommålning	2004
Balkonger		Renovering, 11 st	2009
Balkonger		Nybyggnation 8 st + 2 st franska fönster	2010 + 2014
Fönster	Mot gården	Ommålning och reparation	2013
Yttertak		Ommålning	2014
Fasad	Mot gården	Renovering, målning av flyglar	2015
Fönster	Mot gatan	Ommålning och reparation	2016
Fasad	Mot gatan	Ommålning av höger burspråk	2016
Belysning	plan 5, NB	Uppdatering av belysning	2017
Trädgård		Upprustning	2017/2018
Källare		Nya vertikala rörstammar	2019
Källare		Rörstammar under bottenplattan relinade	2019

### Framtida utveckling och planerade aktiviteter

Styrelsen ser det som viktigt att arbeta med förebyggande underhåll för att förhindra stora kostnader i framtiden och för att ha en attraktiv fastighet.

Förutom det löpande underhållet omfattar planen för 2020-2022 följande planerade aktiviteter:

- Genomgång av fastighetens värmesystem. I ett första steg byte av styrmodul och flytt av yttre temperaturgivare. Energikostnaden är föreningens största kostnadspost.
- Undersökning av gamla vattenledningar i källaren. Asbetssanering och byte av gamla stamventiler i radiatorkretsen.
- Inspektion/byte av radiatorventiler i lägenheterna.
- Förstärka skalskyddet. Nya lås i samtliga dörrar i källaren och till entrédörrar. Nytt låssystem och ny säkerhetsdörr till styrelserum.

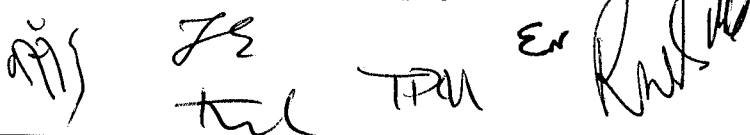
### Medverkan i föreningen

I föreningens stadgar i 6 § står det: ”En bostadsrättshavare har ansvar för att solidariskt deltaga i drift, skötsel och vidareutveckling av fastigheten. Detta kan ske genom aktivt deltagande i styrelsearbetet, olika kommittéer, projekt och speciella uppdrag från styrelsen.”

Styrelsen vill påminna om detta och vikten av ansvarstagande och aktiva medlemmar i en bostadsrättsförening. Fler behöver hjälpas åt att förvalta föreningens fina fastighet.

Vid föreningsstämman antogs en rekommendation att varje lägenhetsinnehavare har ansvar för att vara aktiv i föreningen genom att inneha någon funktionärspost vartannat år, t.ex. i styrelsen, valberedningen, revisorsgruppen eller i någon av de arbetsgrupper som bildats under året. Arbetsgrupperna kan genomföra olika arbetsuppgifter eller projekt och på det sättet stödja styrelsen. Arbetsgrupperna är öppna att gå in och ur för föreningens medlemmar. Sammankallande i varje arbetsgrupp är språkrör till styrelsen. Åtgärder som sätts igång förankras först i styrelsen.

Styrelsen vill tacka de medlemmar som under året medverkat för att driva olika projekt för föreningen.



## Energideklaration

Energideklaration utfördes 2019-05-07 av ACC Byggkonsulter AB. Huset använder 148 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav värme står för 84%, varmvatten för 11% och fastighetsel för 5%. Referensvärden för liknande byggnader är 162 kWh/m<sup>2</sup> och år och krav vid uppförande av nybyggnad är 85 kWh/m<sup>2</sup> och år.

En arbetsgrupp har i uppgift att se över olika alternativ för uppvärmning av fastigheten i framtiden.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetskötsel har ombesörjts av Boax Service AB och från 1/11 POS Fastighetsvård AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av ASJ Städ AB.

Gårdsskötsel har ombesörjts av föreningens trädgårdsgrupp samt Två Smålänningar AB.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 1 500 000 kr (föregående år 1 000 000 kr).

Uttagna och ställda panter 5 060 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 40 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Under 2019 har en medlem upplåtit sin lägenheter i andra hand fram till 31/5. Upplåtelse tillåts i regel endast under en begränsad tid om två år och om medlemmen har giltiga skäl därtill. All upplåtelse skall godkännas av styrelsen i enlighet med stadgarna och föreningens riktlinjer för andrahands-upplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

### Förändringar i medlemsantalet

	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	48
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	47

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 412 513	1 412 297	1 412 138	1 412 029
Resultat efter finansiella poster	- 952 366	80 504	206 924	- 527 366
Balansomslutning	7 208 668	7 639 917	7 589 818	7 322 535
Kassa och bank	746 188	1 066 018	892 291	513 413
Soliditet	74%	82%	82%	82%
Belåningsgrad	1%	1%	1%	1%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	504	336	336	336
Skuldkvot	1,0	0,7	0,7	0,7
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	471	471	471	471
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot)	154	151	137	129
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	71	118	127	170

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m januari 2020.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	8 564 215	8 466 751	183 113	-11 193 300	80 504	6 296 158
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			243 000	- 243 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 159 102	159 102		
Balanseras i ny räkning				80 504	- 80 504	
Årets resultat					- 952 366	- 952 366
Belopp vid årets utgång	8 564 215	8 466 751	267 011	-11 196 694	- 952 366	5 343 792

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 196 694
Årets resultat	- 952 366
Summa	- 12 149 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	339 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 267 011
Balanseras i ny räkning	- 12 221 049
Summa	- 12 149 060

*[Handwritten signatures and initials]*

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 412 513	1 412 297
Övriga rörelseintäkter		<u>24 048</u>	<u>20 914</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 436 561	1 433 211
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 267 350	- 1 231 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 112 231</u>	<u>- 112 231</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 379 581	- 1 343 707
<i>Rörelseresultat</i>		- 943 020	89 504
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 9 346</u>	<u>- 9 000</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 9 346	- 9 000
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 952 366	80 504
<i>Årets resultat</i>		<b>- 952 366</b>	<b>80 504</b>

6



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 381 867	6 487 823
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>23 875</u>	<u>30 150</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 405 742	6 517 973
Summa anläggningstillgångar		6 405 742	6 517 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 625
Övriga fordringar		1 026	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>55 712</u>	<u>53 099</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		56 738	55 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>746 188</u>	<u>1 066 018</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		746 188	1 066 018
Summa omsättningstillgångar		802 926	1 121 944
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 208 668</b>	<b>7 639 917</b>

W

Å  
Je  
Kul  
Ruhel  
Pul  
M

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 225 841	17 225 841
Fond för yttre underhåll		<u>267 011</u>	<u>183 113</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 492 852	17 408 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 11 196 694	- 11 193 300
Årets resultat		<u>- 952 366</u>	<u>80 504</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 12 149 060	- 11 112 796
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 343 792</b>	<b>6 296 158</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 500 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 610	108 712
Skatteskulder	8	2 273	5 062
Övriga skulder		0	23 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>265 993</u>	<u>206 391</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		364 876	343 759
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 208 668</b>	<b>7 639 917</b>

CS


MS  
JS  
th  
K.H.  
P.M.

# Finansieringsanalys

	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 943 020	89 504
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>112 231</u>	<u>112 231</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 830 789	201 735
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 9 346	- 9 000
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 840 135	192 735
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 812	11 397
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>21 117</u>	<u>- 30 405</u>
Förändring av rörelsekapitalet	20 305	- 19 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 819 830</b>	<b>173 727</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde före investeringsverksamheten</b>	<b>- 819 830</b>	<b>173 727</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
Årets kassaflöde	- 319 830	173 727
Likvida medel vid årets början	<u>1 066 018</u>	<u>892 291</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>746 188</b>	<b>1 066 018</b>
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

G



# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 339 000 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Avskrivningar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar.

Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Fastighetsförbättring, balkonger	50 år
Byggnadsinventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år

6

*JM*  
*73*  
*tel*  
*RHF*  
*TPM*  
*MS*

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 402 772	1 402 772
Hysesintäkt kabelskåp	9 741	9 525
<b>Summa</b>	<b>1 412 513</b>	<b>1 412 297</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	141 398	98 629
Hisstillsyn	8 750	8 625
Elavgifter	59 623	57 336
Fjärrvärme	459 904	448 475
Sotning	4 375	10 189
Vatten	46 635	51 926
Städning	64 598	63 360
Renhållning hushållssopor	54 571	53 004
Renhållning grovsopor	0	5 445
Löpande reparationer	102 570	26 429
Reparationer hiss	33 152	6 197
Övriga fastighetskostnader	6 542	12 798
Fastighetsavgift	55 080	53 480
Fastighetsförsäkring	39 089	51 236
Kabel-TV	56 044	54 850
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>1 132 331</i>	<i>1 001 979</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	44 043	44 614
Revision	16 625	15 266
Övriga förvaltningskostnader	18 722	8 166
Bankavgifter	2 695	2 349
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>82 085</i>	<i>70 395</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 214 416</i>	<i>1 072 374</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Trädgård (2018)	0	86 418
Ventilationsarbeten (2018)	0	44 559
OVK (2018)	0	22 500
Byggledning rörarbeten (2018)	0	5 625
Rörarbeten, relining	1 022 459	0
Energideklaration	11 875	0
Målning av hissar	12 975	0
Taksäkerhet	5 625	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>1 052 934</i>	<i>159 102</i>
<b>Summa</b>	<b>2 267 350</b>	<b>1 231 476</b>

CS



<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 349 550	9 349 550
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	9 349 550	9 349 550
Ingående avskrivningar	- 2 861 727	- 2 755 771
Årets avskrivningar	<u>- 105 956</u>	<u>- 105 956</u>
Utgående avskrivningar	- 2 967 683	- 2 861 727
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 381 867</b>	<b>6 487 823</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	32 000 000	26 000 000
Mark	<u>81 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
Summa	113 000 000	81 000 000

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	84 850	84 850
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	84 850	84 850
Ingående avskrivningar	- 54 700	- 48 425
Årets avskrivningar	<u>- 6 275</u>	<u>- 6 275</u>
Utgående avskrivningar	- 60 975	- 54 700
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 875</b>	<b>30 150</b>

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Com Hem, kabel-TV per mars	11 775	14 010
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	43 937	39 089
<b>Summa</b>	<b>55 712</b>	<b>53 099</b>

<b>Not 6 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	746 188	1 066 018
<b>Summa</b>	<b>746 188</b>	<b>1 066 018</b>

7AS  
 TRU  
 JS  
 TRU  
 RNL  
 M

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	0,90	2020-02-27 90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,89	2022-12-01 3 år	0	500 000	0
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>
varav långfristig del				1 500 000	1 000 000
varav kortfristig del				0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	1%	1%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	504	336

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>5 060 000</u>	<u>1 285 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 060 000</b>	<b>1 285 000</b>

<b>Not 8 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2017	0	52 600
Beslutad fastighetsavgift 2018	53 480	53 480
Beräknad fastighetsavgift 2019	55 080	0
Inbetald preliminärskatt	- 106 287	- 101 018
<b>Summa</b>	<b>2 273</b>	<b>5 062</b>

6

Handwritten signatures and initials: *AV*, *THU*, *JS*, *tr*, *RH*, *MP*

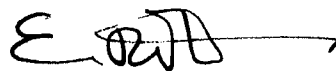
**Not 9 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad byggledning renovering	0	1 875
Upplupen kostnad grovsopor	0	519
Upplupen kostnad fjärrvärme	60 221	64 641
Upplupen kostnad trädgård	754	0
Upplupen bankavgift	526	540
Upplupen kostnad elavgifter	8 106	12 652
Upplupen kostnad vatten	8 596	0
Upplupen kostnad sophämtning	9 106	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	11 554	3 769
Upplupen ränta	1 171	925
Förutbetalda avgifter och hyror	149 959	106 470
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>265 993</b>	<b>206 391</b>

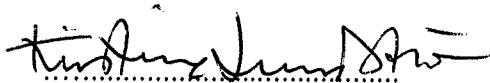
Stockholm den 23/2 2020.



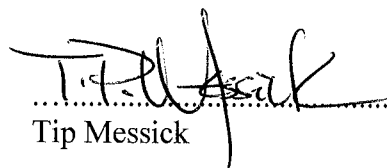
Jörgen Enmark  
Ordförande



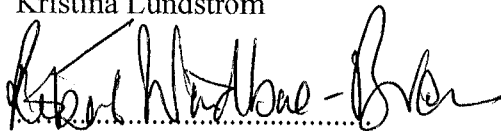
Ernst Westman



Kristina Lundström



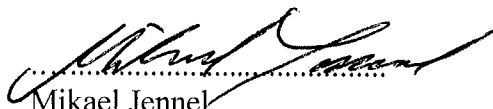
Tip Messick



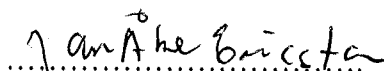
Robert Windborne-Brown

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020.



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB



Jan-Åke Ericstam  
Internrevisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Musketören 12, org.nr 716419-2937

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Musketören 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### ***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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

***Internrevisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Musketören 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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.

Stockholm 2019-03-31



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB

Jan-Åke Ericstam

Internrevisor

Resultat/budget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1472,9	1402,8	1402,8	1402,8	1402,8	1402,8	1219,7
Hysesintäkt kabelskåp	9,9	9,7	9,7	9,5	9,3	9,3	9,2
Övriga intäkter	15,0	24,0	10,0	20,9	29,6	43,8	18,2
S:a intäkter	1497,8	1436,5	1422,5	1433,2	1441,7	1455,9	1247,1
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, gård, snö	-106,0	-141,4	-110,0	-98,6	-93,6	-43,2	-57,7
Hisstillsyn	-10,0	-8,8	-10,0	-8,6	-8,6	-8,4	-8,2
Elavgifter	-69,0	-59,6	-60,0	-57,3	-51,6	-56,2	-50,6
Fjärrvärme	-465,0	-459,9	-448,0	-448,5	-408,8	-384,2	-351,0
Sotning	0	-4,4	0	-10,2	0	0	-10,6
Vatten	-53,0	-46,6	-53,0	-51,9	-49,5	-47,1	-42,3
Städning	-63,0	-64,6	-63,0	-63,4	-61,6	-63,1	-53,2
Renhållning hushållsopor	-55,0	-54,6	-54,0	-53,0	-50,5	-49,1	-46,2
Renhållning grovsopor	0	0	0	-5,5	-6,4	-6,3	-6,4
Löpande reparationer fastighet	-120,0	-135,8	-120,0	-32,6	-80,9	-50,3	-46,6
Övr fastighetskostnader	-15,0	-6,5	-15,0	-12,8	-18,9	-10,5	-6,8
Fastighetsavgift	-57,2	-55,1	-55,1	-53,5	-52,6	-50,7	-49,7
Fastighetsförsäkring	-43,9	-39,1	-53,0	-51,2	-46,0	-45,1	-42,6
Kabel-TV	-39,0	-56,0	-55,0	-54,9	-54,1	-53,0	-51,8
Förvaltning	-45,0	-44,0	-45,0	-44,6	-42,1	-43,1	-41,9
Revision	-16,0	-16,6	-16,0	-15,3	-15,6	-14,8	-14,7
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-18,7	-10,0	-8,2	-10,5	-12,9	-10,5
Bankavgifter	-2,8	-2,7	-2,4	-2,3	-2,4	-2,7	-6,7
S:a driftskostnader	-1174,9	-1214,4	-1169,5	-1072,4	-1053,7	-940,7	-897,5
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>322,9</b>	<b>222,1</b>	<b>253,0</b>	<b>360,8</b>	<b>388,0</b>	<b>515,2</b>	<b>349,6</b>
Underhållskostnader	-582,0	-1052,9	-120,0	-159,1	-59,9	-921,3	-764,5
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-259,1</b>	<b>-830,8</b>	<b>133,0</b>	<b>201,7</b>	<b>328,1</b>	<b>-406,1</b>	<b>-414,9</b>
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0,1	0,1
Räntekostnader	-13,5	-9,3	-9,0	-9,0	-9,0	-9,1	-1,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-13,5	-9,3	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-0,9
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>-272,6</b>	<b>-840,1</b>	<b>124,0</b>	<b>192,7</b>	<b>319,1</b>	<b>-415,1</b>	<b>-415,8</b>
Avskrivningar	-112,2	-112,2	-112,2	-112,2	-112,2	-112,2	-112,2
<b>Årets resultat</b>	<b>-384,8</b>	<b>-952,3</b>	<b>11,8</b>	<b>80,5</b>	<b>206,9</b>	<b>-527,3</b>	<b>-528,0</b>

G

Handwritten signatures and initials, including "H", "TH", "JE", "RAL", and "Kul".