

Årsredovisning för

Brf Musketören 4

716418-7705

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	8-9
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Musketören 4 (716418-7705) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 1998-05-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Musketören 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Tysta Gatan 3 & 5. Musketören 4 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
14	Lägenheter, bostadsrätt	1 527
1	Lokaler, hyresrätt	70

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-25. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Amelie Theorell	Suppleant
Göran Colldahl	Ordförande
Jan Morling	Ledamot
Jan-Erik Ekblom	Ledamot
Kent Conradsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två i förening av Amelie Theorell, Göran Colldahl, Jan Morling, Jan-Erik Ekblom och Kent Conradsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Mikael Nilsson, Auktoriserad revisor, Baker Tilly Stint AB.

Valberedningen har utgjorts av Maria Lindqvist och Inger Wadell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Inga större underhålls- eller investeringsåtgärder har genomförts under det gångna året.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Inga större underhålls- eller investeringskostnader beräknas genomföras under innevarande år.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 14 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 14 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	966	965	965	961
Resultat efter fin. poster (tkr)	-134	-6	-127	-17
Soliditet (%)	61,3	61,6	62	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 049 000	-	743 216	-3 696 022	-5 510	14 090 684
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			146 891	-146 891		
Balanseras i ny räkning				-5 510	5 510	
Årets resultat					-134 342	-134 343
Belopp vid årets utgång	17 049 000	-	890 107	-3 848 423	-134 342	13 956 341

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 848 423
Årets resultat	-134 342
Totalt	-3 982 765
Avsättning till yttre fond enl stadgar	175 266
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-
Balanseras i ny räkning	-4 158 031
Summa	-3 982 765

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	965 730	965 422
Övriga rörelseintäkter		1 800	6 742
Summa rörelseintäkter		967 530	972 164
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-773 743	-653 170
Övriga externa kostnader	4	-27 111	-14 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 868	-149 868
Summa rörelsekostnader		-950 722	-817 973
Rörelseresultat		16 808	154 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 550	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 700	-159 747
Summa finansiella poster		-151 150	-159 701
Resultat efter finansiella poster		-134 342	-5 510
Resultat före skatt		-134 342	-5 510
Årets resultat		-134 342	-5 510

MW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 973 237	20 573 068
Inventarier, maskiner och installationer	6	5 280	11 568
Pågående nyanläggningar	5	-	1 516 999
Summa materiella anläggningstillgångar		21 978 517	22 101 635
Summa anläggningstillgångar		21 978 517	22 101 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	677 673	678 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 138	-
Summa kortfristiga fordringar		685 811	678 979
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		88 073	88 073
Summa kassa och bank		88 073	88 073
Summa omsättningstillgångar		773 884	767 052
SUMMA TILLGÅNGAR		22 752 401	22 868 687

mw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 049 000	17 049 000
Fond för yttre underhåll		890 107	743 216
Summa bundet eget kapital		17 939 107	17 792 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 848 423	-3 696 022
Årets resultat		-134 342	-5 510
Summa fritt eget kapital		-3 982 765	-3 701 532
Summa eget kapital		13 956 342	14 090 684
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 600 000	8 600 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	8 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 917	77 214
Skatteskulder		1 764	1 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 378	99 731
Summa kortfristiga skulder		196 059	178 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 752 401	22 868 687

hw

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fastighetsförbättringar	5%	(5%)
Fasad	1%	(1%)
Maskiner	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	872 570	872 574
Hyror	88 200	88 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 960	-
Övriga hyresintäkter	-	4 648
	965 730	965 422

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	48 326	33 749
Städning	34 699	46 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 057	36 128
Trädgårdsskötsel	147 547	77 940
Sotning	8 259	-
Reparationer	14 530	75 902
El	120 101	113 565
Uppvärmning	42 893	41 736
Vatten	25 797	24 657
Sophämtning	73 618	48 402
Försäkringspremie	16 277	23 789
Fastighetsavgift bostäder	20 006	19 278
Fastighetsskatt lokaler	4 220	4 220
Övriga fastighetskostnader	7 548	2 260
Kabel-tv/Bredband/IT	38 444	31 286
Förvaltningsarvode ekonomi	37 125	37 020
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	863	-
Panter och överlåtelse	8 277	465
Konstaterade förluster på kundfodringar	10 000	-
Övriga externa tjänster	7 484	8 398
	708 071	624 795
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	8 875
Ventilation	-	19 500
El	46 759	-
Mark	18 913	-
	65 672	28 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	773 743	653 170

hw

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	10 000	-
Revisionarvode	17 111	14 935
Summa	27 111	14 935

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 061 900	11 061 900
-Ombyggnad	1 131 438	1 131 438
-Mark	11 061 980	11 061 980
	<u>23 255 318</u>	<u>23 255 318</u>
Omklassificeringar:		
-Bergvärme	1 516 999	1 516 999
-Nyanskaffningar	26 750	-
	<u>1 543 749</u>	<u>1 516 999</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 682 250	-2 538 670
-Årets avskrivning enligt plan	-143 580	-143 580
	<u>-2 825 830</u>	<u>-2 682 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 973 237	22 090 067
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 422 000	18 422 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	<u>58 422 000</u>	<u>58 422 000</u>
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	422 000	422 000
	<u>58 422 000</u>	<u>58 422 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 695	125 695
	<u>125 695</u>	<u>125 695</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 127	-107 839
-Årets avskrivning enligt plan	-6 288	-6 288
	<u>-120 415</u>	<u>-114 127</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 280	11 568

mw

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar		10 000
Skattekonto	5 703	4 721
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	671 970	644 758
Övriga fordringar	-	19 500
	677 673	678 979

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	86 779	86 779
Sparkonto	1 294	1 294
Summa	88 073	88 073

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Nya lån	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2025-12-22	0,98%	1 100 000		1 100 000
Swedbank	2022-12-20	2,16%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	2021-08-25	1,70%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	2024-06-19	1,01%	1 500 000		1 500 000
			8 600 000		8 600 000

Varav långfristig del 8 600 000
Varav kortfristig del -

Beräknad låneskuld om 5 år är 8 600 000kr

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04 - 30



Göran Colldahl



Kent Conradsson



Jan-Erik Ekblom



Jan Morling

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05 - 10.



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Musketören 4

Org.nr 716418-7705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Musketören 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Musketören 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor