



# HSB Brf Masken ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# FÖRSLAG TILL DAGORDNINGEN

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm kommer att hållas den

Datum: 8 oktober 2020

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening poströstar inför föreningsstämma.

Behandling av motioner föreslås bordläggas till nästa års stämma eftersom poströstande inte kan delta i diskussionen, vilket inte är möjligt under rådande pandemi

Punkter på dagordningen som är markerade med \* är inte föremål för poströstning.

§ 1 föreningsstämmans öppnande\*

§ 2 val av stämмоordförande

§ 3 anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare\*

§ 4 godkännande av röstlängd

§ 5 fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

§ 6 godkännande av dagordning

§ 7 val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

§ 8 val av minst två rösträknare

§ 9 fråga om kallelse skett i behörig ordning

§ 10 genomgång av styrelsens årsredovisning\*

§ 11 genomgång av revisorernas berättelse\*

§ 12 beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

§ 13 beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

§ 14 beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

§ 15 beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

§ 16 val av styrelseledamöter och suppleanter

§ 17 presentation av HSB-ledamot\*

§ 18 beslut om antal revisorer och suppleant

§ 19 val av revisor/er och suppleant

§ 20 beslut om antal ledamöter i valberedningen

§ 21 val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

§ 22 val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

§ 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

a. Motioner

§ 24 beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

§ 24 föreningsstämmans avslutande.





Org Nr: 702001-4135

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Org.nr: 702001-4135

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-05-01 - 2020-04-30

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Masken 50 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	181	11 085
Lokaler	6	1 154
Parkeringar och garageplatser	224	0

Föreningens fastighet är byggd 1965 värdeår 1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Byte av 2 hissar, Bohusgatan 35 och Ringvägen 130.  
Installation av kamerabevakning i garaget.  
Renovering av sprinklersystemet.  
Gemensamt bredband för alla till låg kostnad.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fasader	Renoveras
2020	Rampen	Renoveras
2020	ILOC lås	Byte till ILOC på alla gemensamma dörrar
2020	Kodlås	Byte av alla gamla kodlås till modern typ
2021 - 2025	Resterande hissar	Renovering
2023 - 2027	Stambyte	Renovering

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Brandskyddet	Brandskyddet har uppdaterats till senaste standarden
2020	Fastigheten	Legionella sanering inkluderande felaktiga VVS
2019	Hiss, Bohusgatan 35	Renovering / ombyggnad
2019	Hiss, Ringvägen 130	Renovering / ombyggnad
2019	Staketet mot grannsamfällighet	Nytt
2019	Undercentral	Avgasare och magnetfilter installerade
2018	Norra Gården	Omgjord
2018	Balkonger	Renoverats
2017	Taket hus A	Renovering
2017	Hiss Bohusgatan 37	Renovering / ombyggnad
2017	Hiss Ringvägen 126	Renovering / ombyggnad
2016	Hiss Bohusgatan 41	Renovering / ombyggnad
2016	Taket hus D	Renovering
2015	Taket hus C	Renovering
2014	Taket hus B	Renovering



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen uppdaterar föreningens hemsida [www.masken.se](http://www.masken.se) och mejladress är [styrelsen@brfmasken.se](mailto:styrelsen@brfmasken.se). Detta finns även på anslag i alla portar.

Åtta Masknytt är utgivna och utdelade till alla medlemmar under året, juni, augusti, oktober, november 2019 samt januari, februari, mars och april 2020.

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning och Bredablick om fastighetsskötsel och felanmälan. Avtal finns även med HSB Ståd om städning av allmänna utrymmen i fastigheterna.

Hyra för lokalerna är indexreglerade. För parkeringsplatserna på gården har hyrorna frikopplats från lägenheternas avgiftsutveckling.

En balkonggrupp har bildats som kommit med förslag och plan för medlemmarna att kunna glasa in sina balkonger.

Pågående fasadrenovering berör alla putsade ytor samt fönster inom putsade ytor som inte tillhör lägenheter. Fasadrenoveringen omfattar också rampen till Ringvägshuset, cykeltrapporna i Ringvägshuset samt Bohusgatan 39-41. Den totala kostnaden beräknas till ca 2 500 000 kr inkl moms.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-08. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 3 fullmakter. 40 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-10-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Goran Macek	Ordförande
Kent Runnquist	Sekreterare
Johanna Andersen	Ledamot
Louise Lindgren	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-10-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Goran Macek	Ordförande
Lennart Egelstad	Vice ordförande
Kent Runnquist	Sekreterare
Jörgen Averbo	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	HSB-ledamot
Wilma Qvist	Suppleant
Anna-Maria Damianova	Suppleant fram till 2020-03-31

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Goran Macek, Lennart Egelstad och Wilma Qvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Goran Macek, Lennart Egelstad, Kent Runnquist samt Jörgen Averbo . Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Peter Hübner	Föreningsvald ordinarie
Anna-Carin Hall	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kent Runnquist.

07



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

### Valberedning

Valberedningen består av Johanna Beijbom, Johan Arnell och Elisabet Wahl.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 250 (247) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020-04-30 (2019-04-30). Under året har 23 (11) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift, kr/kvm	480	480	480	480	480
Totala Intäkter kr/kvm	728	721	724	728	686
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	248	253	271	288	249
Belåning, kr/kvm	413	418	424	425	427
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	431	413	392	395	392
Energikostnader kr/kvm	172	178	176	185	189

02





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning	8 914	8 824	8 865	8 905	8 393
Resultat efter finansiella poster	1 704	2 236	2 612	2 752	2 225
Soliditet	80%	79%	78%	74%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

07



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		8 914 390
Rörelsekostnader	-	7 214 440
Finansiella poster	-	-4 495
<b>Årets resultat</b>		<b>1 704 445</b>
Planerat underhåll	+	739 306
Avskrivningar	+	597 173
<b>Årets sparande</b>		<b>3 040 924</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>248</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 529 385	734 725	6 587 182	14 524 041	2 236 490
Reservering till fond 2019			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-739 306	739 306	
Balanserat i ny räkning				2 236 490	-2 236 490
Årets resultat					1 704 445
Belopp vid årets slut	2 529 385	734 725	6 847 876	16 499 837	1 704 445

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	16 760 531
Årets resultat	1 704 445
Reservering till underhållsfond	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	739 306
Summa till stämmans förfogande	<b>18 204 282</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>18 204 282</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *07*

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-05-01 2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 2019-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 914 390	8 824 242
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 274 549	-5 054 183
Övriga externa kostnader	Not 3	-256 648	-241 973
Planerat underhåll		-739 306	-309 244
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-346 764	-435 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 173	-547 113
Summa rörelsekostnader		<u>-7 214 440</u>	<u>-6 588 198</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 699 951</b>	<b>2 236 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	58 769	55 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-54 274	-55 166
Summa finansiella poster		<u>4 495</u>	<u>447</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 704 445</b>	<b>2 236 490</b>

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 627 044	19 972 710
Pågående nyanläggningar	Not 8	95 360	0
		<u>20 722 404</u>	<u>19 972 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 722 904</u>	<u>19 973 210</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 090	17 575
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 424 658	2 557 630
Placeringskonto HSB Stockholm		88 733	88 644
Övriga fordringar	Not 10	160 896	160 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	308 670	292 812
		<u>2 005 046</u>	<u>3 117 548</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	12 500 000	10 500 000
Kassa och bank	Not 13	9 061	10 161
Summa omsättningstillgångar		<u>14 514 107</u>	<u>13 627 710</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>35 237 011</u></b>	<b><u>33 600 920</u></b>

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 529 385	2 529 385
Upplåtelseavgifter	734 725	734 725
Yttre underhållsfond	6 847 876	6 587 182
	<u>10 111 986</u>	<u>9 851 292</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 499 837	14 524 041
Årets resultat	1 704 445	2 236 490
	<u>18 204 282</u>	<u>16 760 531</u>
Summa eget kapital	<u>28 316 269</u>	<u>26 611 823</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 996 214	5 056 214
	<u>4 996 214</u>	<u>5 056 214</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 60 000	60 000
Leverantörsskulder	424 907	383 539
Skatteskulder	36 751	27 339
Övriga skulder	Not 16 109 348	78 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 293 523	1 383 369
	<u>1 924 529</u>	<u>1 932 882</u>
Summa skulder	6 920 743	6 989 096
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>35 237 011</u></b>	<b><u>33 600 920</u></b>

oz

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-05-01 2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 2019-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 704 445	2 236 490
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	597 173	547 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 301 618	2 783 603
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 381	-137 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 354	157 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 272 883	2 803 405
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 346 867	-341 180
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 346 867	-341 180
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 000	-67 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-67 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>866 016</b>	<b>2 394 725</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 156 435</b>	<b>10 761 711</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 022 452</b>	<b>13 156 435</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



## HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

07

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-05-01 2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 2019-04-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 315 028	5 315 028
Hyror	3 526 159	3 382 848
Övriga intäkter	116 613	186 088
Bruttoomsättning	<u>8 957 800</u>	<u>8 883 964</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-43 410	-59 697
Hyresförluster	0	-25
	<b>8 914 390</b>	<b>8 824 242</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	514 972	529 701
Reparationer	1 287 885	989 645
El	285 607	297 904
Uppvärmning	1 616 535	1 681 495
Vatten	205 974	204 232
Sophämtning	132 765	124 467
Fastighetsförsäkring	256 546	248 691
Kabel-TV och bredband	98 597	73 526
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	506 649	497 237
Förvaltningsarvoden	323 006	375 873
Övriga driftkostnader	46 014	31 412
	<b>5 274 549</b>	<b>5 054 183</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	130 793	91 926
Hyror och arrenden	943	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 360	11 978
Administrationskostnader	29 743	47 295
Extern revision	16 749	15 840
Konsultkostnader	0	19 875
Medlemsavgifter	55 060	55 060
	<b>256 648</b>	<b>241 973</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	262 798	300 000
Revisionsarvode	20 000	17 000
Övriga arvoden	19 599	15 000
Sociala avgifter	44 367	103 685
	<b>346 764</b>	<b>435 685</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	927	699
Ränteintäkter HSB placeringskonto	89	89
Ränteintäkter HSB bunden placering	57 301	54 350
Övriga ränteintäkter	452	475
	<b>58 769</b>	<b>55 613</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	54 183	55 117
Övriga räntekostnader	91	49
	<b>54 274</b>	<b>55 166</b>

07



**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2020-04-30	2019-04-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	30 340 189	26 484 822
Anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
Årets investeringar	1 251 507	3 855 367
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 991 696</b>	<b>32 740 189</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 767 479	-12 220 366
Årets avskrivningar	-597 173	-547 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 364 652</b>	<b>-12 767 479</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 627 044</b>	<b>19 972 710</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	241 000 000	241 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>385 800 000</b>	<b>385 800 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde gård		2 790 873
Ingående anskaffningsvärde balkong		723 313
Årets investeringar gård		174 493
Årets investeringar fasad	95 360	
Årets investeringar balkong		166 688
Omklassificering till byggnad		-3 855 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>95 360</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	160 896	160 887
	<b>160 896</b>	<b>160 887</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	300 410	244 608
Upplupna intäkter	8 260	48 204
	<b>308 670</b>	<b>292 812</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

*oz*

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2020-04-30	2019-04-30																								
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>																										
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	11 500 000	2 600 000																								
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	3 400 000																								
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	4 500 000																								
	<b>12 500 000</b>	<b>10 500 000</b>																								
<b>Not 13 Kassa och bank</b>																										
Nordea plusgiro	9 061	10 161																								
	<b>9 061</b>	<b>10 161</b>																								
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>																										
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788802028</td><td>1,00%</td><td>2020-11-11</td><td>2 116 214</td><td>30 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788824544</td><td>1,10%</td><td>2021-03-17</td><td>2 940 000</td><td>30 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>5 056 214</b></td><td><b>60 000</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788802028	1,00%	2020-11-11	2 116 214	30 000	Nordea Hypotek	39788824544	1,10%	2021-03-17	2 940 000	30 000					<b>5 056 214</b>	<b>60 000</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																					
Nordea Hypotek	39788802028	1,00%	2020-11-11	2 116 214	30 000																					
Nordea Hypotek	39788824544	1,10%	2021-03-17	2 940 000	30 000																					
				<b>5 056 214</b>	<b>60 000</b>																					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 996 214																								
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		4 756 214																								
<b>Ställda säkerheter</b>																										
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	10 918 000	10 918 000																								
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>																										
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kortfristig del av långfristig skuld</td><td></td><td></td><td></td><td>60 000</td><td>60 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Kortfristig del av långfristig skuld				60 000	60 000														
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																					
Kortfristig del av långfristig skuld				60 000	60 000																					
<b>Not 16 Övriga skulder</b>																										
Momsskuld	109 348	78 636																								
	<b>109 348</b>	<b>78 636</b>																								
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																										
Upplupna räntekostnader	3 445	3 479																								
Förutbetalda hyror och avgifter	713 279	721 245																								
Övriga upplupna kostnader	576 799	658 645																								
	<b>1 293 523</b>	<b>1 383 369</b>																								
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																										
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>																										
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut <i>07</i>																										



**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

**Noter**

**2020-04-30**

**2019-04-30**

Stockholm, den 16/9 2020

Goran Macek

Lennart Egelstad

Kent Runnquist

Jörgen Averbo

Catharina Hiltnerström Vaglj

Vår revisionsberättelse har 2020-09-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

Peter Hübner  
Av föreningen vald revisor

**Lena Zozulyak**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Masken i Stockholm, org.nr. 702001-4135

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masken i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01–2020-04-30.

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 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

02

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Masken i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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.

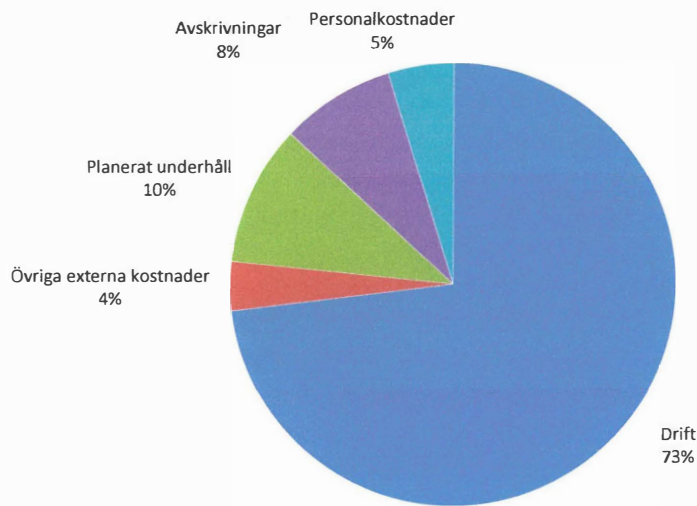
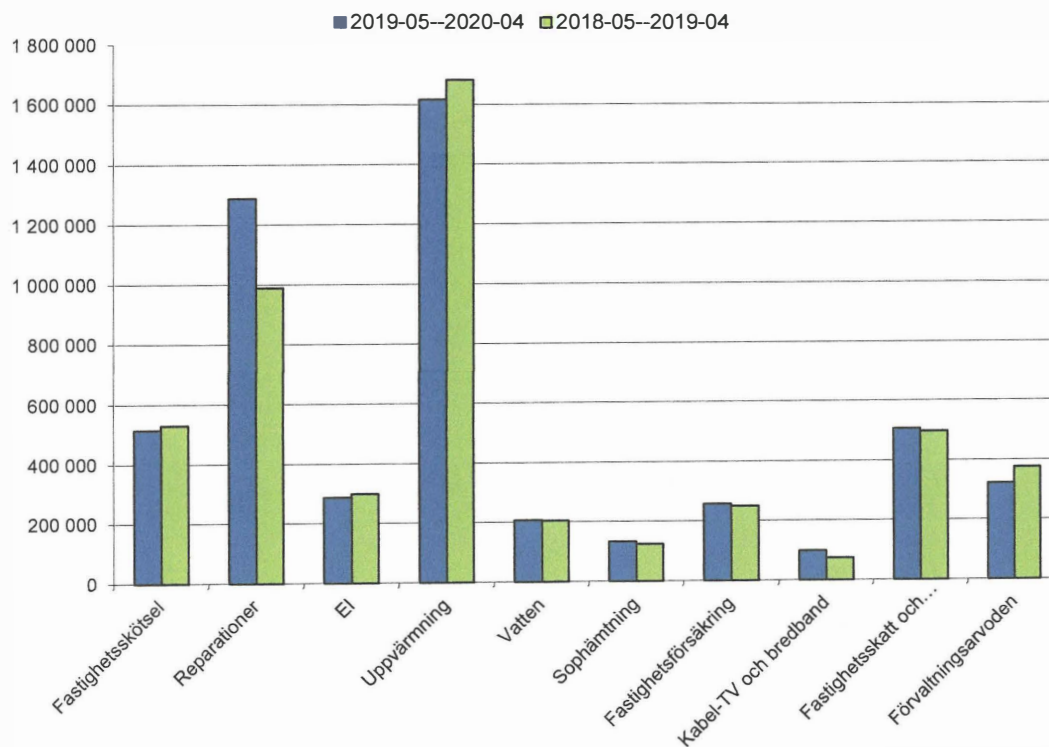
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/09 2020

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Peter Hübner  
Av föreningen vald revisor

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

# Valberedningens förslag 2020

## Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens föreslår att två ordinarie ledamöter väljs om på två (2) år respektive 1 (ett) år samt att två nya ordinarie ledamöter väljs in på vardera två (2) år. Därtill föreslår valberedningen att två nya suppleanter väljs in om vardera ett (1) år.

I och med valberedningens förslag kommer därmed styrelsen det kommande verksamhetsåret bestå av sex ordinarie ledamöter samt en ledamot från HSB och två suppleanter.

Styrelsen får genom valberedningens förslag följande sammansättning:

- Ordinarie ledamot: Goran Macek **omval** på två (2) år.
- Ordinarie ledamot: Lennart Egelstad, **omval** på ett (1) år.
- Ordinarie ledamot: Richard Eklind, **nyval** på två (2) år.
- Ordinarie ledamot: Fabian Ström, **nyval** på två (2) år.
- Ordinarie ledamot: Kent Runnquist, (vald på föregående årsmöte till 2021).
- Ordinarie ledamot: Jörgen Averbo, (vald på föregående årsmöte till 2021).
- Ordinarie ledamot: HSB-representant som tillsätts av HSB
- Suppleant: Erica Carneiro, **nyval** på ett (1) år.
- Suppleant: Helena Rydh Norin, **nyval** på ett (1) år.

## *Presentation av de nya kandidaterna*

### Richard Eklind

Hej, jag heter Richard Eklind och har bott i masken sen 2010 och skulle vilja anmäla mitt intresse för att arbeta i styrelsen.

Att vi har en så fantastisk förening är inte en självklarhet utan beror på att vi som bor här är engagerade och hjälps åt. Efter att nu har bott här i 10 år så känner jag att det är dags för mig att hjälpa till ytterligare. Det jag vill att vi som förening arbetar för är att hålla

hyresavgifterna nere, har en trevlig och trygg gemenskap samtidigt som vi jobbar aktivt för att höja värdet på bostadsrätterna i föreningen.

Jag har mycket erfarenhet från styrelsearbete inom ideella föreningar och privata företag där jag varit ledamot, ordförande och rapporterade VD.

#### Fabian Ström

Jag är civilingenjör i Datateknik från KTH och har bott i Ringvägshuset sedan slutet på 2019. Till vardags arbetar jag som teamledare över åtta personer och mjukvaruutvecklare på ett större högteknologiskt svenskt företag.

Själv ser jag mig som engagerad, ordningsam och ansvarstagande. Jag försöker alltid utforska problem ur flera olika synvinklar och söka samsyn kring beslut. I styrelsen skulle jag vilja arbeta med kommunikation och söka förbättringar inom och för föreningen.

På fritiden tycker jag om att utforska konstnärliga saker och att spela strategispel på datorn.

#### Erica Carneiro

Erica Carneiro heter jag och flyttade in på Bohusgatan 39 i januari 2020. Jag är civilingenjör och jobbar med projekt inom infrastruktur.

På min fritid gillar jag att gå på långa promenader, springa och titta på serier.

#### Helena Rydh Norin

Helena Rydh Norin, 58 år, uppvuxen på Södermalm och har bott i brf Masken sedan 2005.

Är intresserad av idrott i allmänhet och fotboll i synnerhet, arbetar med fotbollsadministration och tränar ett damlag i div. 5.

Vill vara med i styrelsen för att arbeta med frågor gällande de allmänna ytorna (gårdar, odling samt ev. andra lokaler).

### **Val av revisor och revisorssuppleant**

Valberedningen föreslår omval av nu sittande revisor och revisorssuppleant om vardera ett (1) år.

- Revisor: Peter Hübner, **omval** på ett (1) år.
- Revisorssuppleant: Anna-Carin Hall, **omval** på ett (1) år



## **Arvodesförslag**

Valberedningen föreslår följande oförändrade arvoden under det kommande verksamhetsåret:

- Styrelsen – 175.000 SEK. Denna summa fördelas mellan styrelsens medlemmar
- Mötesarvode – 600 SEK per möte och styrelsemedlem
- Revisor – 20.000 SEK

## **Valberedningens sammansättning**

Valberedningen har bestått av Johanna Bejbom (sammankallande), Johan Arnell och Elisabet Wahl. Förslag på kommande valberedning presenteras av styrelsen.

## Motion 1

# Låt föreningens tillgångar gynna alla medlemmar– inte bara bilisterna

Brf Masken har 52 parkeringsplatser på innergården och 156 parkeringsplatser i garage. Dessa tillgångar har under många år hyrts ut till en kostnad långt under marknadspris. Detta innebär förlorade intäkter för föreningen på hundratusentals kronor varje månad jämfört med om vi hade hyrt ut dessa till marknadspris. Dessa miljoner hade vi medlemmar kunnat dela lika på genom sänkt avgift för vårt boende alternativt mer pengar till föreningens fond för reparation/underhåll osv. Som det är nu används månadsavgifterna som alla vi lägenhetsinnehavare betalar till att möjliggöra billigare parkering för enskilda bilägare både inom och utanför föreningen.

### Ett räkne-exempel:

Gatuparkering på Södermalm kostar 1100 kr/månad. Då är man inte garanterad en särskild plats. Parkeringsplats vid Folksamhuset kostar ca 1300/månad. Låt oss anta att marknadspriset på egen plats på vår innergård är cirka 1200 kr.

En höjning från 300 kr till 1200 kr för våra 52 gatuparkeringar skulle ge en ökad intäkt till föreningen på  $(1200-300)*56= 46800$  kr/månad

För garageplats är snittpriset i Stockholms stad 2126 kr. Låt oss anta att en garageplats hos oss har ett marknadsvärde på cirka 2200 kr/månad.

En höjning från 700 kr till 2200 kr för våra 156 garageplatser skulle ge en ökad intäkt till föreningen på  $(2200-700)*156 = 234\ 000$  kr/månad

Totalt skulle detta hypotetiska exempel ge ökade intäkter till föreningen på  $46800 + 234\ 000 = 280\ 800$  kr/månad.

**Fördelat på våra 181 lägenheter skulle detta kunna innebära en sänkning av avgiften med  $280800/181 = \text{ca } 1551\text{kr /månad per lägenhet}^1$ .**

Även med en lägre uppskattning av marknadsvärdet än i exemplet ovan skulle en höjning av parkeringsavgifterna kunna innebära en rejäl sänkning av boendekostnaden för samtliga medlemmar. För medlemmar som hyr en parkeringsplats skulle det nog bli närapå ett nollsummespel, men för övriga medlemmar skulle det innebära många hundralappar extra i månaden att röra sig med.

---

<sup>1</sup> Summan måste förstås fördelas enligt kvm (och inte rakt av per lägenhet) och beskattas (för externa gäster). Man måste också beakta att vissa platser redan är uthyrda externt till en högre (men ej marknadsmässig) avgift. (Exemplet ovan utgår från att alla platser hyrs av personer inom föreningen.) Summan skulle nog därför bli något lägre i praktiken för de flesta lägenheter, men slutliga summan är ändå stor för varje medlem.

Utöver ökat utrymme i plånboken varje månad (som man då antingen kan välja att lägga på parkeringsplats eller på annat) så skulle en lägre avgift också bidra till att öka värdet på lägenheterna ifall man skulle vara intresserad av att sälja.

Att höja parkeringsavgifterna skulle alltså både öka rättvisan mellan föreningens medlemmar (genom att vår gemensamma resurs på detta vis kommer oss alla likvärdigt till del), och samtidigt vara ekonomiskt gynnsamt för alla medlemmar (utom möjligen dem med två parkeringsplatser/hushåll).

Tidigare år har styrelsen i sitt motionssvar argumenterat för att parkeringsavgifter är en fråga för styrelsen och därför inte bör behandlas av stämman. Vi vill dock påpeka att stämman är föreningens högsta beslutande organ (§14 i stadgarna).

Det innebär att även om styrelsen har mandat att fatta beslut om parkeringsavgifter (i brist på styrning från stämman), så kan stämman ändå välja att ta ett beslut, och i så fall måste styrelsen förhålla sig till det stämman beslutat. Förutom att det vore en orimlig hållning att man skulle behöva sitta i styrelsen för att ha synpunkter på en principfråga som denna så är det alltså felaktigt.

Vi yrkar:

- Att föreningens parkeringsplatser ska kosta minst 80% av marknadspriset för Brf Maskens medlemmar. Styrelsen får välja nivå upp till max 100%.
- Att föreningens parkeringsplatser ska kosta minst 100% av marknadspriset för personer som inte är medlemmar i Brf Masken. Styrelsen kan välja att pröva >100% i syfte att öka föreningens intäkter.
- Att minst hälften av de ökade intäkterna från de höjda parkeringsavgifterna går till att sänka avgiften för föreningens medlemmar, och resterande delen kan gå till underhåll, reparationer och utveckling av gemensamma utrymmen. Styrelsen får mandat att besluta om den exakta fördelningen.
- Att, i det fall alla parkeringsplatser inte skulle bli fulltecknade med den höjda taxan, får styrelsen mandat att justera parkeringsavgiften något i syfte att nå maximal intäkt till föreningen.

Kristin Lilieqvist  
Elisabeth Wahl  
Emelie Göransson  
Per Engström  
Inger Öhrqvist

## Motion 2

Hej

Jag har följande motion:

Höja samtliga parkeringsavgifter med 200kr/månad till 500 för parkering utomhus 900 för parkering i garage 1100 för stor plats i garage per månad.

Externa höjs också med 200kr/månad till 1300(ex moms) för garageplatser samt 1500 (ex moms)för stor garageplatser. Mc platser höjs med 100kr till 450kr per månad.

Alternativ 2:

Hyrorna höjs enbart för externa enligt ovan

Stockholms stads billigast markparkeringsplats kostar 1313kr per månad. Den billigaste garageplatser kostar 1625. Garaget under ringens centrum kostar 2945kr.

De ökade intäkterna kan användas till amortering/bygga kassa inför stambyte eller sänka månadsavgiften.

Med vänlig hälsning,

David arvidsson

Bohusgatan 31

# Motionssvar 2020

## Motion 1 "Låt föreningens tillgångar gynna alla medlemmar– inte bara bilisterna"

Styrelsen har i sitt mandat enligt stadgarna, att besluta om föreningens årsavgifter. Styrelsen har också uppdraget att ta beslut om hyresintäkter för garage, p-platser mm.

Det är heller inte förenligt med föreningens stadgar att "öronmärka" vissa intäkter till vissa kostnader för underhållet eller avgiftssänkning.

Styrelsen avstyrker motionen och anser att den därmed är besvarad.

## Motion 2 "Höjning av garage och parkeringsavgifter"

Styrelsen förstår intentionen i motionen men har redan planerat att gradvis höja avgifterna för parkeringsplatserna respektive garaget för att finansiera kommande arbeten med våra stammar. Dessutom är denna fråga inget för stämman utan är helt ett ärende för styrelsen liksom våra avgifter.

Styrelsen avstyrker motionen och anser att den därmed är besvarad.



HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**