
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Måsen
Org nr: 719000-1326



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Måsen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst p g a lägre kostnader för drift och ränta. 2021 års budget ger full kostnadstäckning efter fondförändringar.

Budget för kommande verksamhetsår är fastställd så föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 461% till 112%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 461% till 600%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 988 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönne 17 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Östanvägen 2-4 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	31
Antal p-platser	8

Total tomtarea	5 923 m ²
Total bostadsarea	2 529 m ²
Lokaler hyresrätt	332 m ²
Förråd hyresrätt	70 m ²
Årets taxeringsvärde	19 135 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 135 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 274 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1997
Nya garageportar	1997
Fjärrvärmesystem	1999
Säkerhetsdörrar	2003
Ny papp på garagetaken	2005
Bredbandsinstallation Bredbandsbolaget	2005
Renovering av tvättstuga	2006
Fönsterbyte	2006
Takrenovering	2006
Byte av balkonger med utökad yta samt inglasning	2009
Uppkoppling Gästabudstaden, kabel-TV	2009
Värmeväxlare	2012
Dränering	2013
Vattenspar och nytt burspråkstak	2014
Ommålning husgrund	2015
Installation av luftavfuktare samt ommålning torkrum	2016
Ventilationsarbete	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 tkr
Huskropp utvändigt	12 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsrör	2021	Styrelsen har beslutat att utföra rörinfodring av samlingsledningar spillvatten, även kallat Relining. Metoden innebär att man bygger ett nytt rör inuti det gamla och är en välbeprövad metod.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Lundström	Ordförande	2022
Benny Karlsson	Vice ordförande	2021
Monica Wårdemark	Sekreterare	2022
Ola Forsberg	Ledamot	2021
Carina Olausson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Sterner	Suppleant	2021
Regina Minhas Dahlqvist	Suppleant	2021
Stefan Svensson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rådek KB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

Vakant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

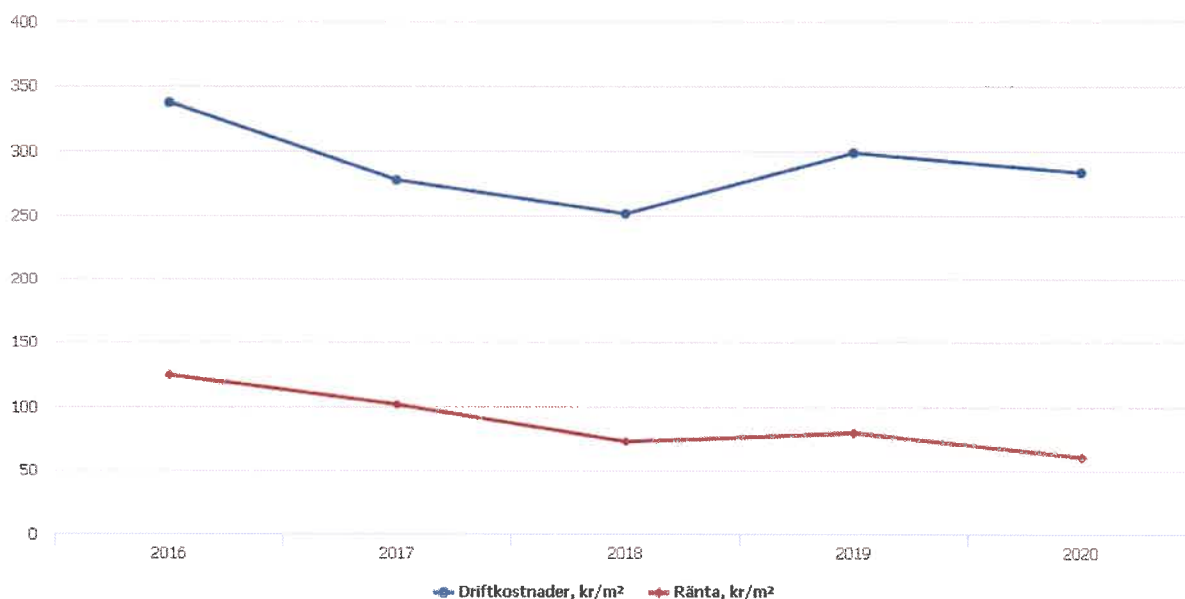
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 111	2 110	2 105	2 104	2 099
Resultat efter finansiella poster	584	465	520	370	286
Balansomslutning	12 020	11 643	11 744	11 072	11 405
Soliditet %	24	20	16	12	8
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	112	461	252	212	190
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	600	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	283	298	251	277	337
Ränta, kr/m ²	60	79	72	101	124
Lån, kr/m ²	2 986	3 052	2 797	3 247	3 478



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 243	1 225 567	555 039	465 373
Disposition enl. årsstämmobeslut			465 373	-465 373
Reservering underhållsfond		274 000	-274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 114	31 114	
Årets resultat				583 875
Vid årets slut	47 243	1 468 453	777 526	583 875

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 020 413
Årets resultat	583 875
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 114
Summa	1 361 401

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 361 401
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 110 620	2 109 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 944	15 886
Summa rörelseintäkter		2 135 564	2 125 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-828 025	-872 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 877	-93 754
Personalkostnader	Not 6	-55 287	-59 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-404 454	-404 096
Summa rörelsekostnader		-1 380 642	-1 430 483
Rörelseresultat		754 922	695 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 671	741
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-174 718	-230 729
Summa finansiella poster		-171 047	-229 988
Resultat efter finansiella poster		583 875	465 373
Årets resultat		583 875	465 373

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 486 985	8 891 081
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	42 515	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 529 500	8 891 081
Summa anläggningstillgångar		8 529 500	8 891 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	Not 11	17 910	21 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 720	76 709
Summa kortfristiga fordringar		95 630	99 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 394 640	2 652 528
Summa kassa och bank		3 394 640	2 652 528
Summa omsättningstillgångar		3 490 537	2 751 552
Summa tillgångar		12 019 769	11 642 633

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 243	47 243
Fond för yttre underhåll		1 468 453	1 225 567
Summa bundet eget kapital		1 515 695	1 272 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		777 526	555 039
Årets resultat		583 875	465 373
Summa fritt eget kapital		1 361 401	1 020 413
Summa eget kapital		2 877 097	2 293 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 014 275	8 752 668
Summa långfristiga skulder		6 014 275	8 752 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 738 393	191 340
Leverantörsskulder		38 908	37 462
Övriga skulder	Not 15	73 521	73 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	277 576	294 421
Summa kortfristiga skulder		3 128 398	596 743
Summa eget kapital och skulder		12 019 769	11 642 633

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Stambyte	Linjär	30
Fönster och takförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	10
Burspråksförbättringar	Linjär	10
Balkonginglasning	Linjär	50
Installation av luftavfuktare	Linjär	3
Papptak garage	Linjär	30
Kortläsare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 968 788	1 968 788
Hyror, lokaler	53 032	52 171
Hyror, garage	79 200	79 400
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Summa nettoomsättning	2 110 620	2 109 959

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	5 670	5 880
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	18 914	10 006
Summa övriga rörelseintäkter	24 944	15 886

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-31 114	-35 258
Reparationer	-22 592	-4 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 950	-63 950
Försäkringspremier	-44 003	-40 176
Kabel- och digital-TV	-67 305	-66 082
Serviceavtal	0	-3 108
Obligatoriska besiktningar	0	-6 038
Snö- och halkbekämpning	-9 725	-30 575
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 798
Förbrukningsinventarier	-7 258	-15 727
Vatten	-94 353	-89 411
Fastighetsel	-44 482	-44 529
Uppvärmning	-393 540	-411 481
Sophantering och återvinning	-20 428	-19 982
Förvaltningsarvode drift	-29 276	-33 777
Summa driftskostnader	-828 025	-872 859

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 608	-64 417
Arvode, yrkesrevisorer	-11 725	-9 956
Övriga förvaltningskostnader	-450	-976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 024	-7 907
Konsultarvoden	-3 750	-8 948
Bankkostnader	-3 050	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 270	0
Summa övriga externa kostnader	-92 877	-93 754

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till städpersonal	-27 174	-37 563
Styrelsearvoden	-6 950	-14 000
Sammanträdesarvoden	-6 600	0
Pensionskostnader	-1 326	-2 563
Sociala kostnader	-13 237	-5 647
Summa personalkostnader	-55 287	-59 773

Medelantalet anställda har under året varit 1 person

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-29 048	-29 048
Avskrivning Markanläggningar	-52 183	-52 183
Avskrivningar tillkommande utgifter	-322 866	-322 866
Avskrivning Maskiner och inventarier	-357	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-404 454	-404 096

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-174 718	-230 729
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 718	-230 729

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 097 000	1 097 000
Mark	139 994	139 994
Tillkommande utgifter	10 466 857	10 557 325
Markanläggning	2 087 301	2 087 301
	13 791 152	13 881 620
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-90 468
	0	-90 468
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 791 152	13 791 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-816 057	-787 009
Tillkommande utgifter	-3 718 736	-3 486 338
Markanläggningar	-365 278	-313 095
	-4 900 071	-4 586 442
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 048	-29 048
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-322 866	-232 398
Årets avskrivning markanläggningar	-52 183	-52 183
	-404 097	-313 629
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 304 168	-4 900 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 486 985	8 891 081
Varav		
Byggnader	251 895	280 943
Mark	139 994	139 994
Tillkommande utgifter	6 425 255	6 748 121
Markanläggningar	1 669 841	1 722 023
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 200 000	18 200 000
Lokaler	935 000	935 000
Totalt taxeringsvärde	19 135 000	19 135 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 156 000</i>	<i>13 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 979 000</i>	<i>5 979 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	236 017	236 017
	236 017	236 017
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	42 872	0
	42 872	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 889	236 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-236 017	-236 017
	-236 017	-236 017
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-357	
	-357	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-357	0
Installationer	-236 017	-236 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-236 374	-236 017
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 515	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	914	4 156
Skattekonto	16 996	16 996
Summa övriga fordringar	17 910	21 152

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 667	44 003
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 152	16 104
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 901	16 602
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 720	76 709

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsekonto Länsförsäkringar	0	950 584
Fasträntekonto 3 mån Länsförsäkringar	0	401 451
Fasträntekonto 6 mån Länsförsäkringar	0	702 999
Sparkonto Handelsbanken	2 658 700	0
Transaktionskonto Swedbank	735 940	597 494
Summa kassa och bank	3 394 640	2 652 528

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 752 668	8 944 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-191 340	-191 340
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 547 053	-
Långfristig skuld vid årets slut	6 014 275	8 752 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,47%	2020-06-30	1 680 030,00	-1 660 720,00	19 310,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,45%	2021-03-30	1 999 868,00	0,00	0,00	1 999 868,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,74%	2021-12-30	571 505,00	0,00	12 160,00	559 345,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2022-12-30	2 949 150,00	0,00	100 000,00	2 849 150,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2024-12-01	1 743 455,00	0,00	40 560,00	1 702 895,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-04-30	0,00	1 660 720,00	19 310,00	1 641 410,00
Summa			8 944 008,00	0,00	191 340,00	8 752 668,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 191 340 kr samt omförhandla 2 547 053 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 956 700 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 645	72 645
Skuld sociala avgifter och skatter	876	876
Summa övriga skulder	73 521	73 521

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	13 809	12 193
Upplupna sociala avgifter	8 926	4 384
Upplupna räntekostnader	4 894	14 628
Upplupna driftskostnader	600	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 063
Upplupna elkostnader	8 447	8 287
Upplupna värmekostnader	50 538	53 005
Upplupna revisionsarvoden	11 475	11 000
Upplupna styrelsearvoden	14 600	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 319	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 969	173 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 576	294 421

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping 2021-04-26

Nyköping

Ort och datum

Katarina Lundström

Katarina Lundström

Benny Karlsson

Benny Karlsson

Monica Wårdemark

Monica Wårdemark

Ola Forsberg

Ola Forsberg

Carina Olausson

Carina Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2021

Rådek KB

Anna Simula

Anna Simula
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen

Org.nr 719000-1326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsen 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 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.

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 Brf Måsen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

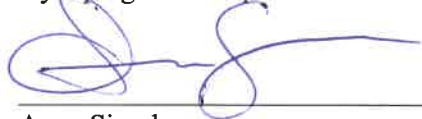
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nyköping den 26 april 2021



Anna Simula
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Måsen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Måsen i samarbete med
Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.