



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mäster Simon 99



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 99

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Guje Madelaine Hagström	Ordförande	Kontaktperson mot SBC
Pia Kristina Ywonne Nilsson	Sekreterare	
Martha Ridge Leonard	Kassör	
Evangelia Anna-Maria Alevras	Fastighetsansvarig	Avfallshantering
Paola Elena Hidalgo Jarrett	Fastighetsansvarig	Gård, trappuppgångar
Agnes Vilhelmina Vidman	Fastighetsansvarig	Källarutrymmen, tvättstuga

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evangelia Anna-Maria Alevras, Martha Ridge Leonard och Agnes Vilhelmina Vidman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher

Ordinarie Extern

Schumacher Revision och
Rådgivning AB

Valberedning

Sandra Oldenvi
Louise Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24. Extra föreningsstämma hölls 2020-01-12 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUTTINGEN 2	1999	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

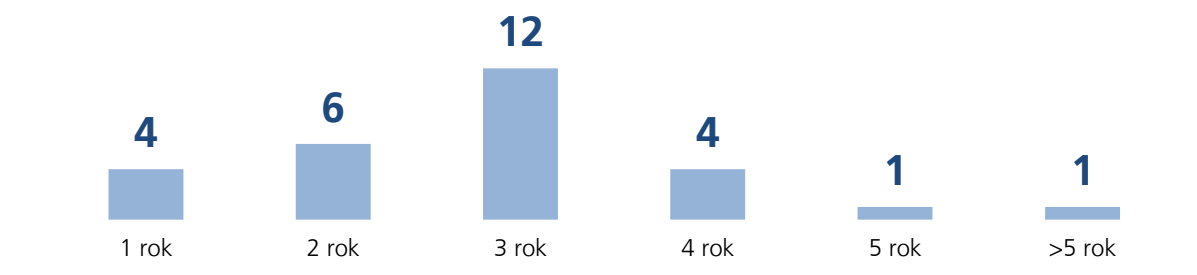
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 073 m², varav 1 902 m² utgör lägenhetsyta och 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och kontor	48 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Tvättstuga	
Cykelförråd	
Garage	123 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering föreningslokal	2020	Målning och nya möbler
Energideklaration	2020	Myndighetskrav
Beskärning syrenhäckar, äppleträd och nedtagning träd	2020	
Godkänd radonmätning	2019	Myndighetskrav
Byte av garageportar	2018	
Uppfräschning av trapphus, tvättstuga och omlackning av entrédörrar	2018	
Renovering portar	2017	Trappstegen till portarna
Rensning av hängrännor	2017	
Bytt expansionskärl	2017	Expansionskärl i pannrummet.
Renovering av skyddsrum	2016	Myndighetskrav
Renovering tvättstuga	2016	Nya maskiner, förbättrad ventilation
Byte av samtliga radiatorventiler	2014	Energieffektivisering
Omläggning av tak	2014	Taksidor som ej lades om 97-98
Stängsel uppsatt	2013	Staket ersattes
Utbyte av armaturer i trapphus	2013	Sensorstyrd aktivering av armaturer
Renovering hyreslägenhet	2012 - 2016	
Renovering fönster	2011	
Bredband/Telia fiberlan	2009	
Nya portar	2006	
Rörstambyte	2004	
Garagemur	2002	
Elstambyte	2001	
Omputsning av fasad	2000	
Omläggning av tak	1998	Takomläggning gjordes 97-98.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Berså, markplattor läggas om		Enligt underhållsplan
Isolering vind, gångbroar, ljus		Enligt underhållsplan
Skorstenar, frostsador		Enligt underhållsplan
Omläggning plattor, gångvägar, soprum		
Översyn taktegel		Enligt underhållsplan
Soprumsluckor målas		Enligt underhållsplan
Måla om fönster och balkongdörrar		Enligt underhållsplan
Restaurering parkeringsplatser		Enligt underhållsplan
Putsning fasader		Enligt underhållsplan
Lekstuga målas, ny takpapp		Enligt underhållsplan
Högtryckstvätt balkonger		Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Drift- och funktionskontroll- Värme	Energisparkonsult AB
Avfallshantering	ZUEZ Recycling AB
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB
El	Vattenfall AB
Lån	SBAB
KabelTV mm	Telia AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB

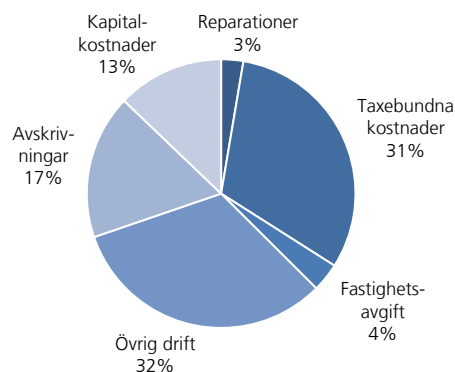
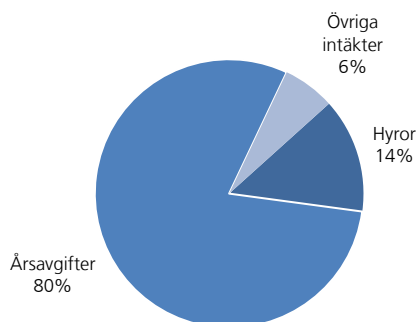
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	879 047	685 411
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 505	1 397 375
Finansiella intäkter	22	7
	1 393 527	1 397 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	920 184	878 720
Finansiella kostnader	170 994	174 722
Ökning av kortfristiga fordringar	13 734	594
Minskning av långfristiga skulder	181 881	0
Minskning av kortfristiga skulder	25 261	149 710
	1 312 054	1 203 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	960 519	879 047
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	81 473	193 636

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån för år 2021 och framåt vilket innebär en kostnadsminskning med ca 63 000 kr/år. Amortering av lånen har ökat med ca 10 000 kr/år.

Sortering av matavfall har införts med två kärl á 140 liter. Hämtningen av matavfall är gratis.

Hämtning av övriga sopor har i anledning av detta minskats från två till en gång per vecka, vilket ger en kostnadsminskning på ca 14 000 kr/år.

Digitalt bokningssystem till tvättstugan har installerats till en årlig kostnad på ca 4 000 kr/år

Styrelsen beslutade att, i enlighet med stadgarna, ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Intäkten för år 2020 är ca 8 000 kr.

Föreningslokal har renoverats och användningsområdet har utökats med möjlighet till övernattning för fyra personer. Styrelsen har fattat beslut om att avgift för nyttjande av föreningslokalen ska utgå med 200 kr/dygn.

Samtliga avtal för garage och parkering har skrivits om och är nu enhetliga bl.a. vad avser villkor. I samband med detta höjdes avgifterna vilket ger en ökad intäkt för år 2021 och framåt med ca 18 000 kr.

Föreningen har köpt in en julgran och belysning som stått på gården.

Under år 2020 har föreningen haft följande större kostnader för reparationer:

Belysning trapphus

Tvättstuga

Gård ansning syrenhäck och borttagande av sjukt träd, ca 15 000 kr +

Gård inköp av trädgårdsmöbler ca 8 000 kr.

Föreningslokal renovering ca 12 000 kr

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-25.

Styrelsen har antagit en Parkeringspolicy och Trivsel- och ordningsföreskrifter. Under året har styrelsen skickat ut fem medlemsbrev.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	608	608	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	436	431	869	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 983	5 083	5 175	5 262
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	150	156	169	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	84	77	81
Soliditet (%)	69	68	32	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	44	-321	-178
Nettoomsättning (tkr)	1 394	1 397	1 372	1 294

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m² bostäder och 171 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 277 546	0	0	9 277 546
Uppskrivningsfond	15 778 775	0	0	15 778 775
Upplåtelseavgifter	1 288 178	0	0	1 288 178
Egna bostadsrätter	-590 670	0	0	-590 670
Fond för yttre underhåll	227 154	113 577	0	113 577
S:a bundet eget kapital	25 980 983	113 577	0	25 867 406
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 486 426	-113 577	43 872	-5 416 721
Årets resultat	72 067	72 067	-43 872	43 872
S:a ansamlad förlust	-5 414 359	-41 510	0	-5 372 849
S:a eget kapital	20 566 624	72 067	0	20 494 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	72 067
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 372 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 577
summa balanserat resultat	-5 414 359

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 414 359
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 393 505	1 397 375
Summa rörelseintäkter		1 393 505	1 397 375
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-677 636	-562 138
Övriga externa kostnader	Not 4	-185 380	-260 772
Personalkostnader	Not 5	-57 168	-55 810
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-230 282	-300 068
Summa rörelsekostnader		-1 150 466	-1 178 788
RÖRELSERESULTAT		243 039	218 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 994	-174 722
Summa finansiella poster		-170 972	-174 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 067	43 872
ÅRETS RESULTAT		72 067	43 872

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	28 953 511	29 173 959
Maskiner	Not 8	4 706	14 540
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 958 216	29 188 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 958 216	29 188 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 016 661	921 455
Summa kortfristiga fordringar		1 016 679	921 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 679	921 473
SUMMA TILLGÅNGAR		29 974 896	30 109 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 565 724	10 565 724
Uppskrivningsfond		15 778 775	15 778 775
Egna bostadsrätter		-590 670	-590 670
Fond för yttre underhåll	Not 11	227 154	113 577
Summa bundet eget kapital		25 980 983	25 867 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 486 426	-5 416 721
Årets resultat		72 067	43 872
Summa fritt eget kapital		-5 414 359	-5 372 849
SUMMA EGET KAPITAL		20 566 624	20 494 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 733 790	0
Summa långfristiga skulder		3 733 790	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 390 838	9 306 509
Leverantörsskulder		10 099	42 529
Skatteskulder		87 748	85 395
Övriga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	185 794	180 981
Summa kortfristiga skulder		5 674 482	9 615 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 974 896	30 109 971

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	12,5 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	Fullt avskriven	10 år
Fönster	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 113 617	1 112 950
Hyror bostäder	63 927	63 927
Hyror lokaler	41 667	40 369
Hyror parkering	31 533	28 000
Hyror garage	55 200	55 200
Bredbandsintäkter	96 876	96 876
Avgiftsreduktion självförvaltning	-9 370	0
Öresutjämning	55	53
	1 393 505	1 397 375

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 600	2 469
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 025	0
	Sotning	0	4 159
	Myndighetstillsyn	14 188	2 520
	Gemensamma utrymmen	1 531	0
	Gård	1 894	344
	Serviceavtal	6 715	6 663
	Förbrukningsmateriel	7 214	1 434
	Fordon	0	40
		53 167	17 629
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 031	2 898
	Entré/trapphus	2 189	1 848
	VVS	7 911	17 655
	Elinstallationer	8 327	14 427
	Tak	5 148	0
		34 606	36 828
	Taxebundna kostnader		
	El	38 913	40 813
	Värme	310 819	323 776
	Vatten	37 297	37 632
	Sophämtning/renhållning	27 910	27 837
	Grovsopor	0	4 916
		414 939	434 974
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 662	29 561
	Kabel-TV	11 688	0
	Bredband	88 972	0
		130 322	29 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 602	43 146
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	677 636	562 138
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 352	100 660
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 125
	Föreningskostnader	3 034	669
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 015
	Förvaltningsarvode	136 336	134 274
	Administration	2 208	1 329
	Korttidsinventarier	20 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		185 380	260 772

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 500	43 500
	Sociala kostnader	13 668	12 310
		57 168	55 810
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 450	98 450
	Förbättringar	121 998	191 784
	Maskiner	9 834	9 834
		230 282	300 068
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 526 503	19 526 503
	Utgående anskaffningsvärde	19 526 503	19 526 503
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	15 778 775	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	15 778 775
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	15 778 775	15 778 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 131 319	-5 841 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-220 448	-290 234
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 351 767	-6 131 319
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 953 511	29 173 959
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 059 000	18 059 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		37 859 000	37 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	37 400 000
	Lokaler	459 000	459 000
		37 859 000	37 859 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 169	49 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 169	49 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 629	-24 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 834	-9 834
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 463	-34 629
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 706	14 540

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 000	70 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 000	70 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 000	-70 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 000	-70 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	43 305	42 408
	Klientmedel hos SBC	960 519	879 047
	Fordringar kreditfakturor	12 837	0
		1 016 661	921 455

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	113 577	145 801
	Reservering enligt stadgar	113 577	113 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-145 801
	Vid årets slut	227 154	113 577

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,710 %	303 750	326 250	2021-07-05
SBAB	1,690 %	1 912 131	1 956 051	2021-02-15
SBAB	1,050 %	1 912 131	1 956 051	2023-11-14
SBAB	1,190 %	1 912 131	1 956 051	2026-01-12
SBAB	1,690 %	762 919	776 486	2021-05-17
SBAB	1,690 %	2 321 566	2 335 620	2021-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		9 124 628	9 306 509	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 390 838	-9 306 509	
		3 733 790	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 191 328 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 250 000	11 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	43 860	33 390
Sociala avgifter	14 179	10 491
Ränta	7 229	9 049
Avgifter och hyror	120 526	128 051
	185 794	180 981

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att påbörja restaureringen av våra parkeringsplatser samt se över målningen på fönster och balkongdörrar.

Under året kommer vi att påbörja renovering av hyreslägenheten då den har stora behov av underhåll.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 20 / 2 2021



Guje Madelaine Hagström
Ordförande



Martha Ridge Leonard
Kassör



Paola Elena Hidalgo Jarrett
Fastighetsansvarig



Pia Kristina Ywonne Nilsson
Sekreterare



Evangelia Anna-Maria Alevras
Fastighetsansvarig



Agnes Vilhelmina Vidman
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 2 2021



Brita Schumacher
Extern revisor

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mäster Simon 99
Org.nr. 769604-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mäster Simon 99 för år 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 31 december 2020 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.

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 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 uppger, 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. Risker 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.

BS

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 Mäster Simon 99 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 24 februari 2021



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 112 000	1 113 617	1 112 000
Hyror bostäder	63 000	63 927	63 000
Hyror lokaler	41 000	41 667	40 000
Hyror parkering	36 000	31 533	27 000
Hyror garage	96 000	55 200	48 000
Bredbandsintäkter	96 000	96 876	96 000
Avgiftsreduktion självförvaltning	0	-9 370	0
Öresutjämnning	0	55	0
	1 444 000	1 393 505	1 386 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 600	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-20 025	-6 000
Snöröjning/sandning	10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	28 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-14 188	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 531	-3 000
Gård	-3 000	-1 894	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-6 715	-7 000
Förbrukningsmateriel	1 000	-7 214	-3 000
	21 000	-53 167	-33 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	70 000	0	-70 000
Tvättstuga	10 000	-11 031	0
Entré/trapphus	0	-2 189	0
VVS	0	-7 911	0
Elinstallationer	10 000	-8 327	0
Tak	0	-5 148	0
	90 000	-34 606	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	200 000	0	0
Hyseslägenheter	400 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	655 500	0	0
	1 255 500	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-38 913	-40 000
Värme	-337 000	-310 819	-360 000
Vatten	-38 000	-37 297	-37 000
Sophämtning/renhållning	15 000	-27 910	-29 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	-409 000	-414 939	-466 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 662	-30 000
Kabel-TV	0	-11 688	0
Bredband	-105 000	-88 972	0
	-136 000	-130 322	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 000	-44 602	-43 171
	-44 000	-44 602	-43 171

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 352	-97 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 500	-17 000
Föreningskostnader	6 000	-3 034	-1 000
Styrelseomkostnader	1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-142 000	-136 336	-137 000
Administration	-1 000	-2 208	-2 000
Korttidsinventarier	0	-20 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	-164 000	-185 380	-262 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	43 500	-43 500	-9 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-13 668	0
	40 500	-57 168	-9 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 450	-99 000
Förbättringar	-122 000	-121 998	-192 000
Maskiner	-10 000	-9 834	-10 000
	-231 000	-230 282	-301 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	423 000	-1 150 466	-1 214 171
RÖRELSERESULTAT	1 867 000	243 039	171 829
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-163 000	-170 979	-163 000
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-163 000	-170 972	-163 000
RESULTAT	1 704 000	72 067	8 829

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se