

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2019



BRF MASKEN 34
Org. Nr. 716421-6132

Styrelsen för Brf Masken 34 kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Tid: Onsdag den 27 maj kl. 18.30

**Plats: Internationella skolans aula, Bohusgatan 24-26, ingång från
skolgården**

Förslag till dagordning

- § 1** Stämmans öppnande
- § 2** Val av stämмоordförande
- § 3** Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4** Godkännande av dagordning
- § 5** Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 6** Fråga om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7** Fastställande av röstlängd
- § 8** Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9** Föredragning av revisorns berättelse
- § 10** Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11** Beslut om resultatdisposition
- § 12** Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13** Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisorer för verksamhetsåret 2020
- § 14** Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- § 15** Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16** Val av revisor och revisorsuppleant
- § 17** Val av valberedning
- § 18** Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i enlighet med stadgarna anmält ärende
- § 19** Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

Innehåll

Kallelse med förslag till dagordning.....	2
Innehållsförteckning	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar enskilda poster (noter).....	11-14
Underskrifter.....	14
Revisionsberättelse.....	15
Verksamhetsberättelse	16
Årsredovisning i bilder	20-21
Ordlista	22
Egna anteckningar	23
Fullmakt för ombud.....	24

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är medlem hos Stockholms Fastighetsägareförening.

Stadgarna registrerades 1991-06-24. Den ekonomiska planen registrerades 1992-06-29.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Masken 34, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Bohusgatan 27 och Bohusgatan 27 A.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229 dvs äkta bostadsrättsförening).

Föreningen deklarerar moms för den del av föreningens verksamhet som avser kommersiella lokaler (6,4 %).

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019

Ordinarie:

Eva Agneskog	Ordförande
Linn Sandmark	Ledamot
Maria Knutsen-Öy	Ledamot
Oscar Huzelius	Ledamot
Per Jernberg	Ledamot

Suppleant:

Evelina Lund

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019

Ordinarie:

Per Jernberg	Ordförande
Linn Sandmark	Ledamot
Maria Knutsen-Öy	Ledamot
Evelina Lund	Ledamot (avgick hösten 2019)

Suppleant:

Jessica Sparr

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna två i förening eller styrelsen i sin helhet.

Brf Masken 34

716421-6132

Revisorer

Ordinarie Pär Lindström
Revisorsuppleant: Eva Agneskog

Valberedning

Maria Damm
Ariane Winberg
Maria Fällman

Arvoden förtroendevalda

Arvode till förtroendevalda har utgått (oförändrat) med ett prisbasbelopp exklusive arbetsgivareavgifter. Arvode till revisorn utgår enligt godkänd räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter tidigare problem med stopp i avlopp med vidhängande vattenskador utfördes under våren först en stamspolning och sedan en filmning av avloppsstammarna. För att analysera resultatet av dessa åtgärder tog föreningen hjälp av en konsult från Fastighetsägarna. I samråd med denne beslutade styrelsen att börja planera för ett stambyte, eftersom avloppsrörens skick bedömdes vara i sådant skick att en relining, som tidigare diskuterats, inte ansågs vara en tillräcklig åtgärd. Arbetet tillsammans med konsulten fortsätter med sikte på stambyte hösten 2020. För att stärka ekonomin beslutades om en höjning av årsavgifterna med 10 procent från och med 1 januari 2019, samt en höjning med 25% från och med 1 januari 2020..

Under året har föreningen infört separat hämtning av matavfall.

Den tidigare upprustningen av dagvattenavrinningen på gården har under sommaren kompletteras med åtgärder som ska hindra jord från gräsmattorna att hamna i avrinningsrännorna. Föreningen vill tacka medlemmen Lars Wahlund som utfört det arbetet.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit elva protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 5 (6) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2019 var 57 (58). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift av säljaren i enlighet med stadgarna.

Det finns en hyresrätt i fastigheten, 34 kvm.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning, tkr	1 548	1 422	1 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	-921	-223
Soliditet %	41 %	40 %	48 %
Balansomslutning, tkr	14 097	14 033	13 509
Långfristiga skulder, tkr	7 905	8 006	6 611
Kassalikviditet %	279 %	260 %	101 %
Fastighetens bokförda värde. Kr/kvm bostadsyta	6 201	6 261	6 333
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	611	556	556
Lån. Kr/kvm bostadsyta	3 835	3 884	3 198
Genomsnittlig skuldränta	1,95 %	2,22 %	2,24 %
Fastighetens belåningsgrad	10 %	14 %	11 %

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Balanserat resultat	-918 612
Årets vinst	<u>113 703</u>
	-804 909

disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll	239 481
Ianspråktagande för fond för yttre underhåll	-72 436
Balanseras i ny räkning	<u>-971 954</u>
	-804 909

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2020 blir 402 382 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 548 540	1 421 772
Övriga rörelseintäkter	2	165 056	252 600
Summa rörelseintäkter		1 713 596	1 674 372
 Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 256 743	-2 234 565
Personalkostnader/arvoden	4	-59 615	-56 203
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 795	-147 518
Summa rörelsekostnader		-1 442 153	-2 438 286
 Rörelseresultat		271 443	-763 914
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 740	-156 913
Summa finansiella poster		-157 740	-156 913
 Resultat efter finansiella poster		113 703	-920 827
 ÅRETS RESULTAT		113 703	-920 827


 MK-03

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 879 862	12 990 712
Maskiner, inventarier och installationer	6	0	14 945
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 879 862</i>	<i>13 005 657</i>
Summa anläggningstillgångar		12 879 862	13 005 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar	7	47 467	44 641
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 467</i>	<i>44 641</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 169 553	983 046
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 169 553</i>	<i>983 046</i>
Summa omsättningstillgångar		1 217 020	1 027 687
SUMMA TILLGÅNGAR		14 096 882	14 033 344

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 315 809	6 315 809
Fond för yttre underhåll		244 877	173 258
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 560 686	6 489 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-918 611	64 295
Årets resultat		113 703	-920 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-804 908	-856 532
Summa eget kapital		5 755 778	5 632 535
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 865 703	7 966 555
Övriga skulder		39 024	39 024
Summa långfristiga skulder		7 904 727	8 005 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 852	100 852
Förutbetalda medlemsavgifter		128 648	100 288
Leverantörsskulder		72 852	69 785
Skatteskulder		919	2 791
Övriga skulder		11 445	6 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	121 661	115 249
Summa kortfristiga skulder		436 377	395 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 096 882	14 033 344





TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och "BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)".

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1%

Inventarier 20%

De faktiska avskrivningarna fortsätter enligt plan (före K2) med de avskrivningar som är utförda på de olika anläggningarna.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för Yttre underhåll

Till fonden för Yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2019	2018
Not 1 Årsavgifter & Hyror		
Årsavgifter bostäder	1 269 876	1 154 484
Hyresintäkter bostäder	66 660	65 352
Hyresintäkter lokaler	212 004	201 936
	1 548 540	1 421 772
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bredbandsavgift	81 180	81 180
Överlåtelseavgifter	5 785	7 942
Trivselintäkter	4 800	4 500
Övriga intäkter	2	-2
Försäkringsersättning	73 289	158 980
	165 056	252 600
Not 3 Driftkostnader		
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Skötsel hiss enligt avtal	9 816	9 699
Skötsel takskottning enligt avtal	11 615	14 446
Städning	45 171	44 236
Markskötsel	13 563	10 315
<i>Summa fastighetsskötsel</i>	<i>80 165</i>	<i>78 696</i>
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	46 910	16 045
Reparation hiss	0	0
Reparation tvättstuga	5 479	0
Reparation installationer/ VA	40 000	104 948
Reparation värmeinstallationer/ventilation	5 202	0
Fönster	0	612 109
Vattenskada	295 667	158 500
Reparation dagvatten	0	360 392
<i>Summa reparationskostnader</i>	<i>393 258</i>	<i>1 251 994</i>
<i>Underhållskostnader, Yttre rep.fond</i>		
Förberedande inför stambyte/relining	72 436	0
Underhållsplan	0	53 802
Injustering värme	0	15 075
Energideklaration	0	12 217
Nya sopkärl	0	11 723
Ventilation lokal	0	11 520
Torkskåp/tumlare	0	8 268
<i>Summa underhållskostnader, Yttre rep.fond</i>	<i>72 436</i>	<i>112 605</i>

Brf Masken 34
716421-6132

	2019	2018
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	43 840	42 600
Fjärrvärme	283 340	297 789
Vatten	49 024	49 101
Sophämtning	24 802	26 955
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>401 006</i>	<i>412 445</i>
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkringar	43 546	41 920
Självrisk vattenskada	0	91 000
Förvaltningsarvode, tekniskt	2 660	4 940
Bredband	81 180	81 180
<i>Summa övriga driftkostnader</i>	<i>127 386</i>	<i>219 040</i>
<i>Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>		
Fastighetsavgift bostäder	56 457	54 817
Fastighetsskatt lokaler	28 270	22 280
<i>Summa fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>	<i>84 727</i>	<i>77 097</i>
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>		
Diverse administration, post, webb	6 386	4 862
Revisorsarvode	8 638	8 638
Arvode ekonomisk förvaltning	54 656	52 631
Styrelsens konto	5 192	5 521
Kostnader i samband med städdag	2 142	2 648
Bankkostnader	999	1 012
Medlemsavgift organisationer/Sth. Fastighetsägareför.	5 087	5 026
Övriga externa tjänster	14 665	2 350
<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>97 765</i>	<i>82 688</i>
Summa övriga externa kostnader	1 256 743	2 234 565
Not 4 Personalkostnader/arvoden		
Arvode till styrelse	46 500	45 500
Arbetsgivaravgifter	13 115	10 703
	59 615	56 203
Not 5 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 085 016	11 085 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 085 016	11 085 016
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 081 700	-2 070 850
Årets avskrivningar	-110 850	-110 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 192 550	-3 081 700
Mark		
Ingående markvärde	4 987 396	4 987 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 987 396	4 987 396
Utgående planenligt restvärde	12 879 862	12 990 712

Brf Masken 34
716421-6132

Not 6	Maskiner, inventarier och installationer	2019	2018
	Installationer		
	Ingående anskaffningsvärde	549 575	549 575
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 575	549 575
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-534 630	-497 962
	Årets avskrivningar	-14 945	-36 668
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-549 575	-534 630
	Utgående planenligt restvärde	0	14 945

Not 7	Fordringar		
	Kundfordringar	1 162	0
	Skattefordringar	0	4 587
	Stadshypotek	13 927	13 927
	Stadshypotek	5 833	5 832
	Bredbandsbolaget	20 295	20 295
	Hisspartner	6 250	0
		47 467	44 641

Not 8 Förändringar av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 315 809		173 258	64 294	-920 827	5 632 534
Resultatdeposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll (Balkongfond)			174 684 9 540	-174 684		9 540
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-112 605	112 605		
Balanseras i ny räkning				-920 827	920 827	
Årets resultat					113 703	113 703
Belopp vid årets utgång	6 315 809		244 877	-918 612	113 703	5 755 778

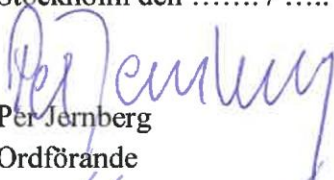
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2019	2018
Stadshypotek	1,66%	2020-09-30	2 794 588	2 825 296
Stadshypotek	1,40%	Rörligt 3 mån	870 856	880 324
Stadshypotek	2,78%	2022-12-01	1 071 564	1 083 340
Stadshypotek	1,86%	2023-09-30	1 303 297	1 317 197
Stadshypotek	1,55%	Rörlig 3 mån	461 250	466 250
Stadshypotek	1,25%	2021-06-01	485 000	495 000
Stadshypotek	1,73%	2023-09-30	980 000	1 000 000
Nästa års amortering			-100 852	-100 852
			7 865 703	7 966 555

Brf Masken 34
716421-6132

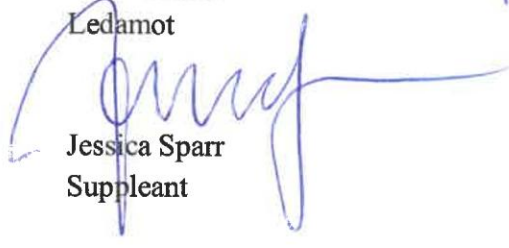
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
	Arvoden	49 160	50 440
	Sociala avgifter	13 115	10 703
	Stadshypotek, räntekostnader	3 417	5 894
	Fortum, värme dec	36 307	38 089
	Jämtkraft, el dec	1 398	1 927
	Ellevio, el dec	7 077	8 160
	Stockholm Vatten o Avfall	10 841	0
	Suez, grovsopor	346	0
		121 661	115 213
Not 11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckning	23 650 000	23 650 000
	Ställda panter	9 170 000	9 170 000
	Eventalförpliktelser	inga	inga
Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång		

Stockholm den / 2020

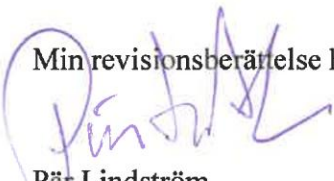

Per Jernberg
Ordförande


Maria Knutsen-Öy
Ledamot


Linn Sandmark
Ledamot


Jessica Sparr
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹⁵ / ⁴ 2020


Pär Lindström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Masken 34
organisationsnummer 716421-6132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masken 34 för räkenskapsåret 20190101 - 20191231. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppvisar, 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 på fel, 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

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 taktikåtgärder 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 Masken 34 räkenskapsåret 20190101 - 20191231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 kapital 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 fortsätta 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:

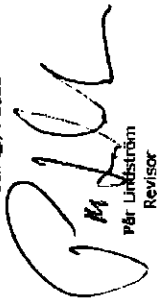
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranele ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner är 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 föranele 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 jag professionell 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. Vika 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, väntagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/4 2020


Pär Lundström
Revisor

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Masken 34, Stockholms kommun
Nybyggnadsår 1926-1928. Större renoveringar, stambyte samt ombyggnad av vind gjordes 1982-1988.

Fastighetens taxeringsvärde 2019 är 79 827 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	36 000 000	995 000	36 995 000
Mark	41 000 000	1 832 000	42 832 000
TOTALT	77 000 000	2 827 000	79 827 000

Fastighetsskatten uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler.

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (41) x 1 377. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

- 1 rok 28 st
- 2 rok 3 st
- 3 rok 10 st

Föreningen upplåter 40 lägenheter som bostadsrätt samt en lägenhet och två lokaler med hyresrätt.

Den totala boytan är 2 077 kvm.

Lokalerna står för 132 kvm.

Lokal nr 20 (49 kvm) hyrs av Tomax Express och används i huvudsak som lager och kontor.

Lokal nr 21 (83 kvm) hyrs av Cameco AB och används som kontor.

Fastighetens tekniska status 2019-12-31

- 2019: Stamspolning. Ny kyl/frys lgh 19. Brandskyddsron. Återställning lgh 9, 13, 17 och 23 efter vattenskada. Separat hämtning av matavfall. Filmning avloppsstammar.
- 2018: Fönster mot innergården. Renovering av dagvattenavrinning. Energideklaration
- 2017: Fönster mot Bohusgatan. Plombering av 16 ventilationskanaler. Stamspolning.
- 2016: Balkongbygge och stamspolning. Installation rörelsevakter i gårdshuset.
- 2015: Målning, undercentral fjärrvärme, kanalventilation.
- 2014: OVK i samtliga lägenheter och lokaler. Ny balkongdörr till vindsvåningen.
- 2013: Installation av rörelsevakter, gathuset. Ny tryckstegringspump. Radiatorventilbyte. Markiser.
- 2012: Målning trapphus, gathuset. Ny reglerutrustning fjärrvärme. Målning plåttak.
- 2011: Fasadenovering i gathuset slutförd. Ny torktumlare.
- 2010: Nya tvättmaskiner. Renovering badrum lgh nr 19. Fasadenovering gathuset mot gatan
- 2009: Renovering av tvättstuga, nytt torkskåp. Vårutrustning.
- 2008: Energideklaration av fastigheten.
- 2007: Installation av ny ventilation i kontorslokal. Nytt hydrotexkär i värmecentral.

Byte av reglermotor för varmvatten i värmecentral.
 2006: Totalrenovering av hiss i gathuset. Brandlarm installerat i tvättstuga.
 Branddörr ner till källaren. Smartweb, låssystem.
 2005: Alla fönster och yttre dörrar har målats om. Ny antennutrustning.
 2004: Nytt låssystem i gemensamma utrymmen samt i de lägenheter som beställt. Bredband.
 2003: Gathusets fasad mot gården putsades och målades.
 2001: Helrenovering av lokal 21 samt nytt golv i lokal 20.
 1997: Nytt plåttak samt snöräcken installerades på båda husen.

Avsättning till Yttre fonden har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har som policy att underhåll ska täckas av Yttre fonden.
 Årsmötet 2019 beslöt följande påverkan av den Yttre fonden:

2019-01-01	151 793
Avsättning enl stadgar	174 684
Ianspråktagande	-112 605
2019-12-31	213 872

Övrigt

Information och hemsida

På föreningens hemsida www.brfmasken34.se finns grundläggande information om bostadsrättsföreningen och dess fastighet. Förutom den allmänna delen, finns en inloggningsdel för medlemmarna. Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information. Avisering av avgifter och hyror sker via e-post.

Ekonomi

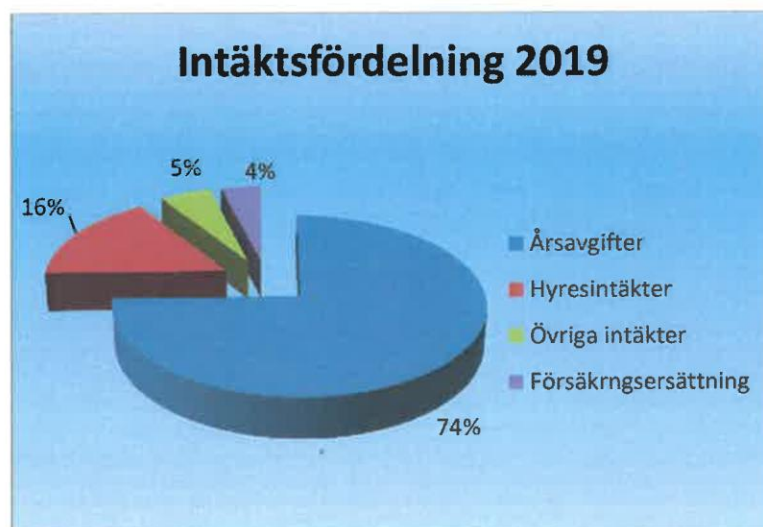
Fastighetslånen

Föreningen har 7 lån hos Stadshypotek om totalt 7 967 tkr, som löper på blandade bindningstider. Amortering sker med 1 % /år.

Dold tillgång

Föreningen har en dold tillgång i form av en hyreslägenhet med en yta om 34 kvm, uppskattningsvis är denna värd ca 3 miljoner kronor.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 270
Hyresintäkter	279
Övriga intäkter	92
Försäkringsersättning	73
Summa	1 714

[Handwritten signature]

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	80
Reparation/underhåll	393
Underhåll Yttre fond	73
Taxebundna kostnader	401
Övriga driftkostnader	127
Fastighetsskatt	84
Övr. förv/rörelsekostnader	98
Arvoden styrelse	60
Avskrivning	126
Kapitalkostnader	158
Summa	1 600



KASSAFLÖDESANALYS

Not 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	113 703	-920 827
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet avskrivningar	125 795	147 518

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

239 498 -773 309

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 826	-4 731
Förändring av kortfristiga skulder	41 147	11 946
Balkongfond	9 540	9 540

Kassaflöde från den löpande verksamheten

287 359 -756 554

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Finansverksamheten

Amorteringar	-100 852	-75 852
Nyupptagning av lån	0	1 500 000
Deposition	0	0
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 852 1 424 148

Årets kassaflöde

186 507 667 594

Likvida medel vid årets början

983 046 315 452

Likvida medel vid årets slut

1 169 553 983 046

Handwritten signatures and initials.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Öred Data/Örjan Edman, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Städning	Ren Standard AB
Entrémattor	Clean Step Entrémattor AB
Tak, snöskottning	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson
Bredband	Bredbandsbolaget/Telenor
El	Ellevio AB, Jämtkraft
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB, Suez
Hiss	Hisspartner AB
Lägenhetsförteckning	Öred Data
Ekonomisk förvaltning	Öred Data
Bevakn vent och OVK	Peter Sotare

Fastighetens förvaltning och skötsel

Öred Data svarar för den ekonomiska förvaltningen. Bostadsrättsföreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen. På större arbeten tas offerter in och då eventuellt i samråd med Stockholms Fastighetsägareförening.

Föreningens trädgård sköts av föreningens medlemmar, som även sköter snöröjning.

Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

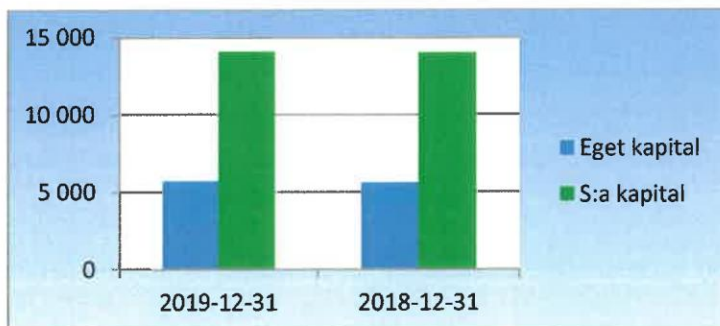
Årets resultat är 113 703 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 5,8 miljoner. Soliditeten uppgår till 41 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en god soliditet. Kassalikviditeten har ökat till 279 %. God kassalikviditet är > 115 %



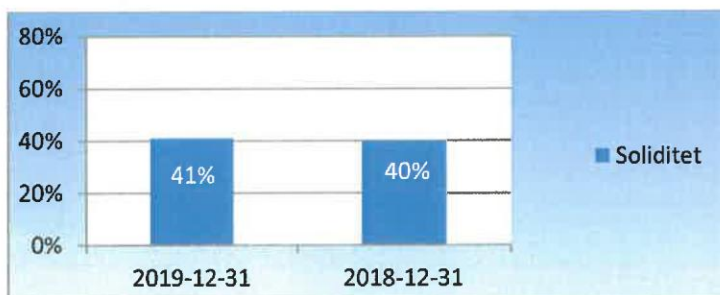
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

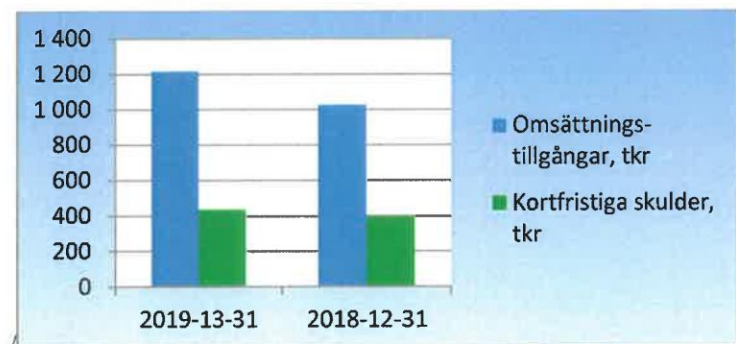


Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

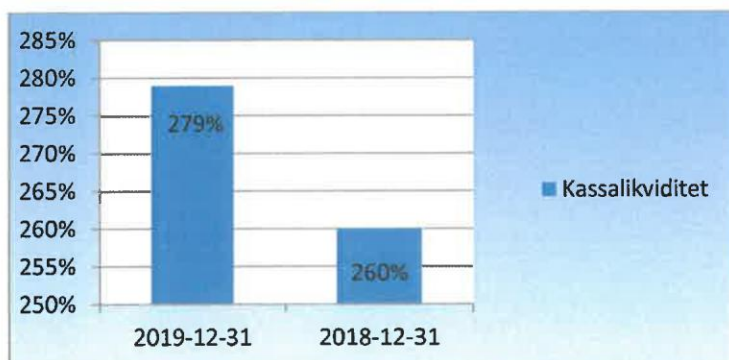


Kassalikviditet



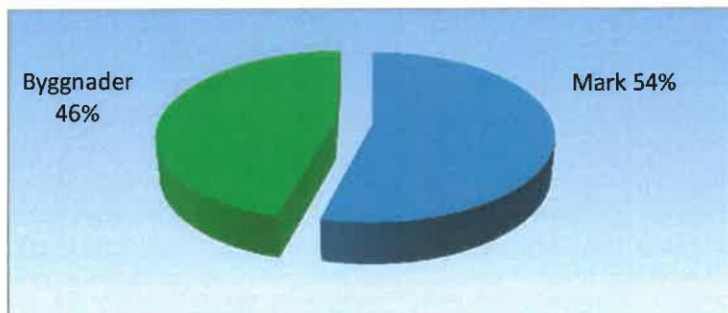
Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



[Handwritten signature]

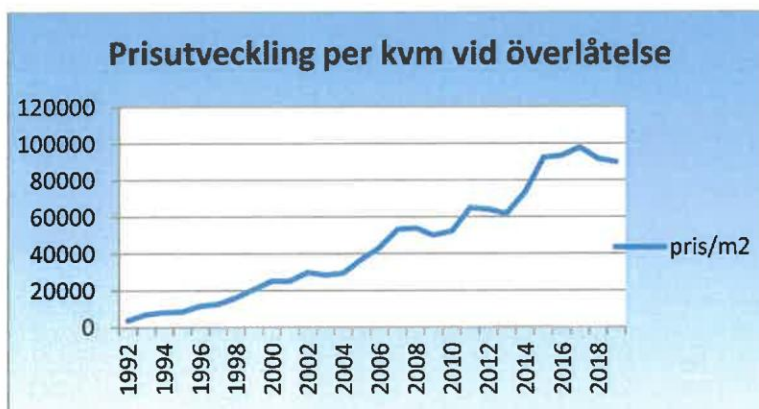
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark.

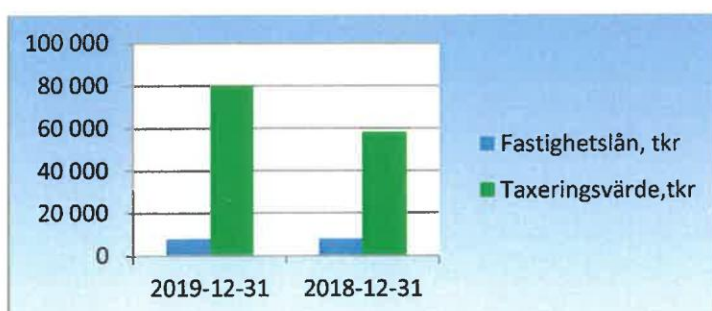
Överlåtelse



Kommentar

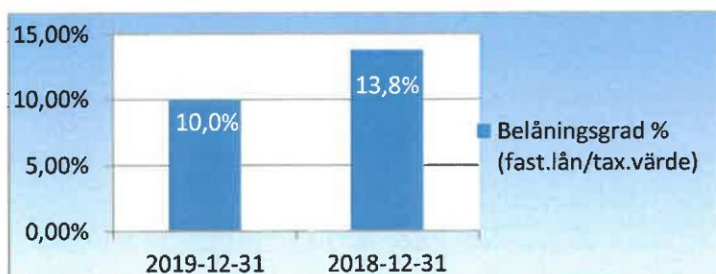
Genomsnittligt pris per kvm.
2019 = 89 576 kr/kvm.

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålls upp till 75 % av taxeringsvärdet.



Handwritten signature

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck,
lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder ska balansera – dvs tillgångarna och skulderna ska uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som ska regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar, dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar på full betalning, så ska föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, hurvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal

för fastighetsförvaltning ska dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bland annat föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkning, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dess delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelse, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person för utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses – förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum

Lägenhet

(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för

(namn)

Att företräda

(mitt namn)

Namnteckning

(min namnteckning)

Brf Masken 34
Org. Nr. 716421-6132