



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Masen 2



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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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 Masen 2

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 2013 och 2033.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Mikael Englundh	Ordförande
Jonas Asplund	Ledamot
Sebastian van Baalen	Ledamot

Johanna Bruce Loeb	Suppleant	Avgått under 2021
Marcus Kästel	Suppleant	
Love Marklund	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB, Catrin Moberg	Ordinarie Extern	Huvudansvarig revisor
------------------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Kasper Dahlin	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASEN 2	1994	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

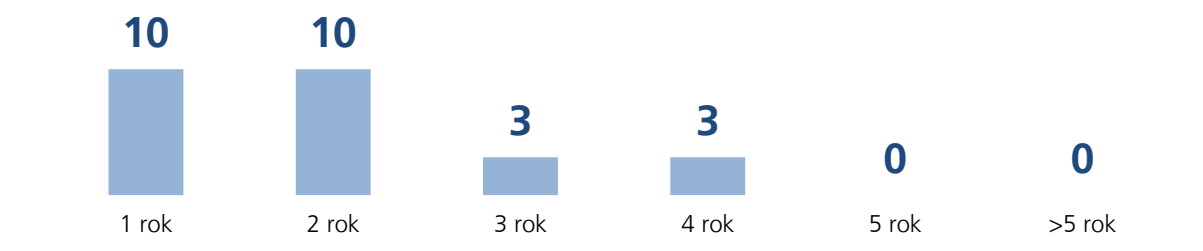
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 429 m², varav 1 404 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av golv och källardörr i entré	2020	Utfört av medlemmar
Energideklaration	2020	Godkänd
OVK-besiktning	2018	Ej godkänd
Nedsågning av två träd på kortsidan pga. att de dött	2018	
Borttag av uteplats pga. att den var farlig att vistas på	2018	
Cykelställ monterade i cykelrummet 4B	2016	
Återställande av träpanel på burspråk 4A	2015	
Genomgång och åtgärder av ventilation	2014 - 2017	
Renovering tak och fasad	2013	
Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare	2013	
Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B	2012	Utfört av medlemmar
Målning av källardörrar, 4A och 4B	2012	Utfört av medlemmar
Upprättande av underhållsplan	2012	
Nedsågning av död alm	2012	Drabbad av almsjuka
OVK-besiktning	2012	Ej godkänd
Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven	2012	Utfört av medlemmar
Installation av automatiskt lyse i källaren 4A	2012	
Ny port 4B	2011	
Utbyte av undercentral	2011	
Energideklaration genomförd	2010	
Renovering av tvättstuga	2010	Utfört av medlemmar
Renovering fönster	2009	
Nytt torkskåp samt torktumlare	2007	
OVK-besiktning	2006	
Renovering av trapphus 4B	2006	
Fastighetsnät (FiberLAN) installeras	2004	
Markarbete för nya sopkärl	2003	
Omläggning av tak	2000	
Renovering av balkonger	1993	
Rörstambyte 4A	1993	
Rörstambyte 4B	1973	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång och åtgärder av ventilation	2021-	För att få godkänd OVK
Rörstambyte 4B	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Eget fastighetsnät med uppkoppling mot Telenor.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV-leverantör	Telenor (Com Hem AB t o m 2021-12-31)
Trappstädning	Stockholm städ
Hiss	Kone
Nycklar och lås	Punctum Lås & Larm AB

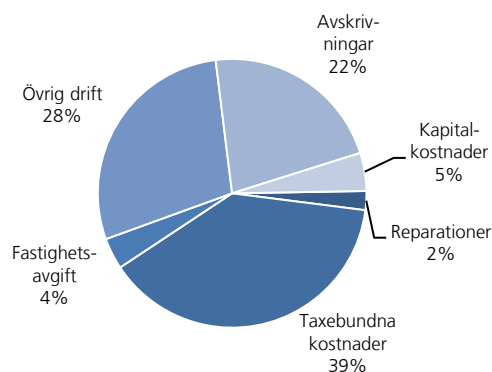
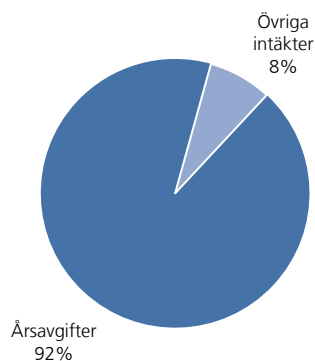
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 332 704	1 090 515
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 099 904	1 099 836
Finansiella intäkter	49	25
Balkongfond	5 040	5 040
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 542
	1 104 993	1 116 443
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	776 939	772 160
Finansiella kostnader	48 164	64 499
Ökning av kortfristiga fordringar	11 253	1 595
Minskning av långfristiga skulder	1 036 000	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 675	0
	1 896 030	874 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	541 667	1 332 704
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-791 037	242 189

*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

Den nyttillträdda styrelsen har gjort en rejäl översikt över föreningens aktiviteter, underhåll, och finanser. Styrelsen har gått igenom alla föreningens utgiftsposter med intentionen att sänka våra kostnader. Det omfattade bland annat att omförhandla eller byta avtal för kabel-tv, tvättstugebokning, och fastighetsförvaltning. Totalt har styrelsen sparat föreningen drygt 130 000 i utgifter.

Styrelsen har också beslutat om en hyreshöjning för att balansera föreningens budget och delvis täcka kostnader för framtida underhåll. Vidare så har styrelsen genomfört en rad mindre underhåll på fastigheten, t.ex. golvplatta och källardörr i entrén i 4B, dörrhandtag på 4A, köpt in trädgårdsredskap för att hålla trädgården i gott skick, samt rensat vinds- och källarförråd. Dessutom har styrelsen genomfört energideklaration och radonmätning. Höststädningen genomfördes med gott resultat.

Vad gäller större underhåll har styrelsen främst prioriterat planering och genomförande av rörstambyte i 4B.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 744	4 469	4 494	4 520
Elkostnad/m ² totalyta	86	106	103	81
Värmekostnad/m ² totalyta	127	134	135	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	39	37	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	45	42	38
Soliditet (%)	59	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	-15	-45	83
Nettoomsättning (tkr)	1 100	1 100	1 100	1 100

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 404 m² bostäder och 25 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	9 036 833	0	0	9 036 833
Fond för yttre underhåll	3 044 642	483 275	0	2 561 367
Balkongfond	30 240	5 040	0	25 200
S:a bundet eget kapital	12 111 715	488 315	0	11 623 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 167 264	-483 275	-15 035	-3 668 955
Årets resultat	40 364	40 364	15 035	-15 035
S:a ansamlad förlust	-4 126 900	-442 911	0	-3 683 989
S:a eget kapital	7 984 815	45 404	0	7 939 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 683 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 275
summa balanserat resultat	-4 126 901

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 126 901
----------------------------------	-------------------

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	1 099 836	1 099 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68	0
Summa rörelseintäkter		1 099 904	1 099 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-649 851	-641 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 093	-87 541
Personalkostnader	Not 6	-45 995	-43 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 486	-278 237
Summa rörelsekostnader		-1 011 425	-1 050 397
RÖRELSERESULTAT		88 479	49 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 164	-64 499
Summa finansiella poster		-48 115	-64 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 364	-15 035
ÅRETS RESULTAT		40 364	-15 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	12 899 333	13 133 820
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 899 333	13 133 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 902 133	13 136 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 036	3 755
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	559 445	1 339 510
Summa kortfristiga fordringar		563 481	1 343 265
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 856	1 856
Summa kassa och bank		1 856	1 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		565 337	1 345 121
SUMMA TILLGÅNGAR		13 467 470	14 481 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 044 642	2 561 367
Balkongfond		30 240	25 200
Summa bundet eget kapital		12 111 715	11 623 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 167 264	-3 668 955
Årets resultat		40 364	-15 035
Summa fritt eget kapital		-4 126 900	-3 683 989
SUMMA EGET KAPITAL		7 984 815	7 939 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 882 137	5 106 137
Summa långfristiga skulder		3 882 137	5 106 137
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 468 266	1 280 266
Leverantörsskulder		2 160	25 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	130 092	130 896
Summa kortfristiga skulder		1 600 518	1 436 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 467 470	14 481 741

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.

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

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	10 år/ 30 år	10 år/ 30 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	998 056	998 056
Årsavgifter - lokaler	17 770	17 770
Elintäkter	83 979	83 979
Öresutjämning	31	31
	1 099 836	1 099 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	68	0
	68	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	0	17 014
	Städning enligt beställning	6 040	7 188
	Hissbesiktning	0	1 835
	Myndighetstillsyn	20 128	0
	Gård	1 555	0
	Serviceavtal	6 189	5 970
	Brandskydd	0	499
		33 912	32 506
	Reparationer		
	Tvättstuga	15 553	13 497
	VVS	5 900	8 165
	Hiss	3 090	1 530
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 085
		24 543	28 277
	Taxebundna kostnader		
	El	122 339	151 209
	Värme	181 442	191 203
	Vatten	52 988	56 166
	Sophämtning/renhållning	52 649	63 513
		409 418	462 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 055	48 553
	Kabel-TV	32 179	31 494
	Bredband	60 060	0
		142 294	80 047
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 684	38 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	649 851	641 253
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 281
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	63 028	62 070
	Administration	1 501	1 305
	Konsultarvode	1 113	3 779
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 850
		81 093	87 541
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	33 000
	Sociala kostnader	10 995	10 367
		45 995	43 367

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	61 490	61 490
	Förbättringar	172 996	216 747
		234 486	278 237

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 118 849	18 118 849
	Utgående anskaffningsvärde	18 118 849	18 118 849
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 985 030	-4 706 793
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 486	-278 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 219 516	-4 985 030
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 899 333	13 133 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 587 000	2 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 963 000	15 963 000
	Taxeringsvärde mark	15 490 000	15 490 000
		31 453 000	31 453 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	253 000	253 000
		31 453 000	31 453 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 925	36 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 925	36 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 925	-36 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 925	-36 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 763	13 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 763	13 763
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 763	-13 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 763	-13 763
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	544	552
	Skattefordran	19 090	8 110
	Klientmedel hos SBC	539 811	1 330 848
		559 445	1 339 510

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 561 367	2 249 937
	Reservering enligt stadgar	483 275	327 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 570
	Vid årets slut	3 044 642	2 561 367

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,570 %	1 432 266	1 432 266	2021-11-28
SEB	0,790 %	3 673 871	3 673 871	2022-07-28
SEB	0,590 %	244 266	1 280 266	2022-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 350 403	6 386 403	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 468 266	-1 280 266	
		3 882 137	5 106 137	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 170 403 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 609 000	6 609 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	7 855
Ränta	202	366
Avgifter och hyror	90 464	97 675
	130 092	130 896

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambyte i 4B.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 24 / 05 / 2021



Mikael Englundh
Ordförande

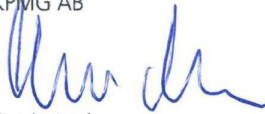


Jonas Asplund
Ledamot



Sebastian van Baalen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2021
KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masen 2, org. nr 716421-3857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 juni 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 117 760	998 056	998 000
Årsavgifter - lokaler	17 000	17 770	17 000
Elintäkter	87 000	83 979	86 000
Öresutjämning	0	31	0
Övriga intäkter	0	68	0
	1 221 760	1 099 904	1 101 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-12 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-18 960	0	-37 000
Städning enligt beställning	0	-6 040	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-9 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-20 128	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-1 555	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 189	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-49 960	-33 912	-72 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-21 000
Tvättstuga	0	-15 553	0
VVS	0	-5 900	0
Hiss	0	-3 090	0
	-26 000	-24 543	-21 000
Periodiskt underhåll			
Stambyte	-5 500 000	0	0
	-5 500 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-158 000	-122 339	-154 000
Värme	-199 000	-181 442	-202 000
Vatten	-57 000	-52 988	-53 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-52 649	-47 000
	-481 000	-409 418	-456 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-50 055	-50 000
Kabel-TV	-33 000	-32 179	-33 000
Bredband	-51 480	-60 060	0
	-135 480	-142 294	-83 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-39 684	-38 355
	-39 000	-39 684	-38 355
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 563	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 028	-64 000
Administration	-2 000	-1 501	-2 000
Konsultarvode	0	-1 113	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-5 000
	-89 000	-81 093	-87 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-35 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-10 995	-6 000
	-36 000	-45 995	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-62 000	-61 490	-62 000
Förbättringar	-173 000	-172 996	-217 000
	-235 000	-234 486	-279 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 591 440	-1 011 425	-1 057 355
RÖRELSERESULTAT	-5 369 680	88 479	43 645
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-64 000	-48 121	-64 000
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-64 000	-48 115	-64 000
RESULTAT	-5 433 680	40 364	-20 355

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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