



# 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 – 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Masken

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 2019 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 1987-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Per-Erik Eriksson	Ordförande
Snezana Anakijoska	Ledamot
Catarina Margareta Boberg	Ledamot
Martin Jesper Otterstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Malin Johannesson	Suppleant	

#### Valberedning

Lovisa Axelsson  
Olivia Larsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 42:6	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

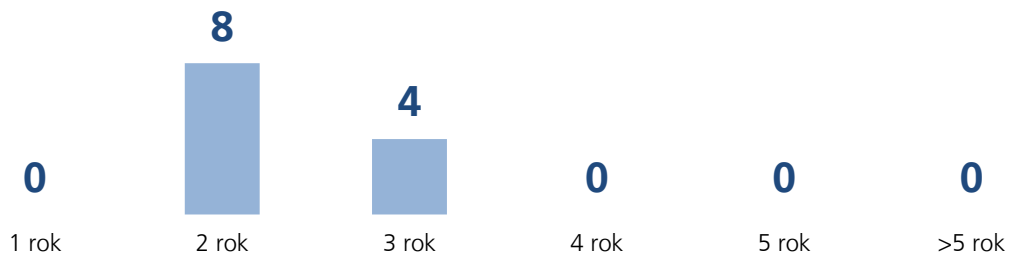
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 953 m<sup>2</sup>, varav 868 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 85 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	85 m <sup>2</sup>	3 år

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fönster	2019	Gäller alla lägenheter
Byte av fönster	2019	Beslutas på föreningsstämma
Renovering fönster	2016	Renovering fönster i källare, tvättstuga och lokal
Lokalen	2015	Nytt tak i lokalen
Renovering innergård	2015	Ny träpanel och spaljé
Renovering innergård	2014	Omgjord stenläggning, nya spaljéer
Fasadrenovering	2012	Punktvis renovering vid behov, nya stuprännor/rör
Takrenovering	2012	Delvis utbytt tak, målat 3 ggr.
Nytt tak	2012	Till trapphus B samt på soptunnor
Fönsterrenovering	2012	Målning alla fönster i trapphus, källare och tvättstuga.
Takrenovering	2012 - 2013	Plåtbeklädnad skorstenar, regnhuvor etc
Fasadrenovering	2012	Målning dörrar/fönster etc affärslokal
Balkongbygge	2011	Alla medlemmar har byggt balkonger
Uppgradering comhem	2011	Till alla lgh plus lokal(er)/butik(er)
Elstambyte	2009 - 2010	Trefas till alla lägenheter, ny elcentral
Kanalisation med UTP	2009 - 2010	Till alla lägenheter
Kanalisation (tom)	2009 - 2010	Till alla lägenheter, till t ex koaxial, fiber etc
Byte till stadsgas	2007	
Renovering av tvättstugan	2007	
Ny eldragning tvättstuga	2007	Enbart tvättstuga och dragning till pannrum
Ny porttelefon	2005	
Omputsning av fasad	1995	
Omläggning av tak	1992	Takrenovering 1995
Renovering av balkonger	1985	3 vädringsbalkonger revs 1985
Rörstambyte	1975	Delvis
Elstambyte	1975	Delvis

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

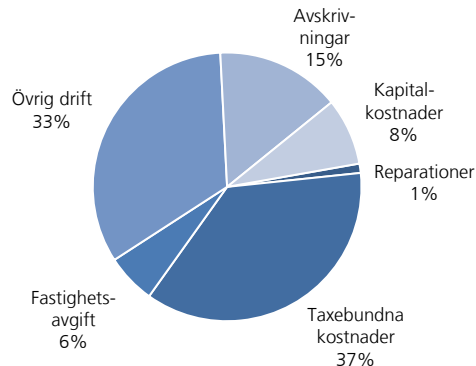
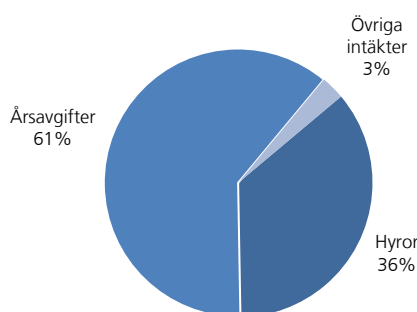
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Göteborg Energi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel Jour	MBA Fastighetsservice

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>692 010</b>	<b>307 461</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	498 627	541 448
Finansiella intäkter	5	37
Minskning kortfristiga fordringar	624	22 057
Ökning av långfristiga skulder	349 000	2 105 400
Ökning av kortfristiga skulder	0	515 741
	<b>848 256</b>	<b>3 184 683</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	390 749	2 768 892
Finansiella kostnader	40 859	31 242
Minskning av kortfristiga skulder	543 876	0
	<b>975 484</b>	<b>2 800 134</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>564 781</b>	<b>692 010</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-127 228</b>	<b>384 549</b>

\*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	378	378	378	378
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 232	1 222	1 185	1 191
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 950	4 519	1 913	1 954
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	26	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	102	115	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	42	36	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	33	30	32
Soliditet (%)	39	38	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	-2 334	-55	12
Nettoomsättning (tkr)	496	494	489	490

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 868 m<sup>2</sup> bostäder och 85 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 505 511	0	0	4 505 511
Upplåtelseavgifter	645 000	0	0	645 000
Fond för yttre underhåll	99 791	99 790	-500 904	500 905
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 250 302</b>	<b>99 790</b>	<b>-500 904</b>	<b>5 651 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 682 406	-99 790	-1 833 530	-749 087
Årets resultat	-8 761	-8 761	2 334 434	-2 334 434
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 691 167</b>	<b>-108 551</b>	<b>500 904</b>	<b>-3 083 520</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 559 135</b>	<b>-8 761</b>	<b>0</b>	<b>2 567 895</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 582 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 790
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 691 168</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 691 168</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	495 924	494 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 703	46 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>498 627</b>	<b>541 448</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-332 208	-2 624 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 541	-144 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-75 785	-75 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-466 534</b>	<b>-2 844 676</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>32 093</b>	<b>-2 303 228</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 859	-31 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 854</b>	<b>-31 205</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 761</b>	<b>-2 334 434</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 761</b>	<b>-2 334 434</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,13	6 028 455	6 098 538
Maskiner	Not 8	6 651	12 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 035 106</b>	<b>6 110 891</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 037 106</b>	<b>6 112 891</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	568 860	699 968
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>568 860</b>	<b>699 968</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 589	3 333
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 589</b>	<b>3 333</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>575 449</b>	<b>703 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 612 556</b>	<b>6 816 192</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 150 511	5 150 511
Fond för yttre underhåll	Not 11	99 791	500 905
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 250 302</b>	<b>5 651 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 682 406	-749 087
Årets resultat		-8 761	-2 334 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 691 167</b>	<b>-3 083 520</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 559 135</b>	<b>2 567 895</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 930 000	2 139 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 930 000</b>	<b>2 139 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 070 000	1 512 000
Leverantörsskulder		13 701	558 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	39 720	38 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 123 421</b>	<b>2 109 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 612 556</b>	<b>6 816 192</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	20 år	20 år
Tak- och fasadrenovering	25 år	25 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	305 679	305 679
Hyror bostäder	74 909	74 909
Hyror lokaler	103 785	102 350
Kabel-TV intäkter	11 520	11 520
Öresutjämning	31	31
	<b>495 924</b>	<b>494 489</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Kommunalt bidrag	0	45 000
Återbäring försäkringsbolag	2 703	1 959
	<b>2 703</b>	<b>46 959</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	2 850
	Fastighetskötsel gård beställning	20 500	3 750
	Städning entreprenad	26 039	24 491
	Gård	0	2 435
	Serviceavtal	23 509	25 163
	Förbrukningsmateriel	675	1 017
		<b>70 723</b>	<b>59 706</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 448	0
	VVS	0	2 705
	Elinstallationer	0	8 691
		<b>5 448</b>	<b>11 396</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	0	2 287 554
		<b>0</b>	<b>2 287 554</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	14 958	25 238
	Värme	94 396	96 918
	Vatten	38 705	39 792
	Sophämtning/renhållning	37 306	36 867
		<b>185 365</b>	<b>198 815</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 603	25 318
	Kabel-TV	11 761	11 625
		<b>40 364</b>	<b>36 943</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 308</b>	<b>29 684</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>332 208</b>	<b>2 624 098</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	2 268	3 617
	Juridiska åtgärder	0	16 328
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 500
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	1 925
	Fritids- och trivselkostnader	0	588
	Förvaltningsarvode	36 888	36 326
	Administration	2 453	21 797
	Konsultarvode	0	48 756
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 100
		<b>58 541</b>	<b>144 794</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	29 590	29 590
	Förbättringar	40 494	40 494
	Maskiner	5 701	5 701
		<b>75 785</b>	<b>75 785</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 811 291	7 811 291
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 811 291</b>	<b>7 811 291</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 712 753	-1 642 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 083	-70 083
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 782 836</b>	<b>-1 712 753</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 028 455</b>	<b>6 098 538</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 200 409	3 200 409
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 941 000	10 941 000
	Taxeringsvärde mark	18 375 000	18 375 000
		<b>29 316 000</b>	<b>29 316 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
	Lokaler	1 316 000	1 316 000
		<b>29 316 000</b>	<b>29 316 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 506	28 506
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 506</b>	<b>28 506</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 153	-10 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 701	-5 701
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 854</b>	<b>-16 153</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 652</b>	<b>12 353</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	2 696	2 696
	Skattefordran	7 972	8 596
	Klientmedel hos SBC	558 192	688 676
		<b>568 860</b>	<b>699 968</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	500 905	401 115
	Reservering enligt stadgar	99 790	99 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-500 904	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>99 791</b>	<b>500 905</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	2,010 %	0	469 400	Löst lån
	SBAB	1,960 %	0	167 200	Löst lån
	SBAB	1,760 %	0	469 400	Löst lån
	SBAB	1,960 %	0	225 600	Löst lån
	SBAB	1,920 %	0	180 400	Löst lån
	SEB	1,300 %	1 861 000	0	2024-04-28
	SEB	0,510 %	1 070 000	1 070 000	2021-11-28
	SEB	0,860 %	1 069 000	1 069 000	2022-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 000 000</b>	<b>3 651 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 070 000	-1 512 000	
			<b>2 930 000</b>	<b>2 139 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	428	595
	Avgifter och hyror	39 292	38 318
		<b>39 720</b>	<b>38 913</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

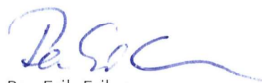
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 22/4 2021



Per-Erik Eriksson  
Ordförande



Snezana Anakijoska  
Ledamot



Catarina Margareta Boberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Arthur Kozak  
Extern revisor  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masken, org.nr. 716444-1425

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masken 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AK

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 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:

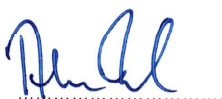
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Göteborg den 23 / 4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	305 000	305 679	305 000
Hyror bostäder	74 000	74 909	74 000
Hyror lokaler	103 000	103 785	98 000
Kabel-TV intäkter	11 000	11 520	11 000
Öresutjämning	0	31	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 703	0
	<b>493 000</b>	<b>498 627</b>	<b>488 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-3 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-20 500	-4 000
Städning entreprenad	-26 000	-26 039	-26 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-27 000	-23 509	-23 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-675	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	<b>-67 000</b>	<b>-70 723</b>	<b>-62 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-16 000	0	-19 000
Tvättstuga	0	-5 448	0
	<b>-16 000</b>	<b>-5 448</b>	<b>-19 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-27 000	-14 958	-19 000
Värme	-101 000	-94 396	-115 000
Vatten	-40 000	-38 705	-35 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-37 306	-41 000
	<b>-207 000</b>	<b>-185 365</b>	<b>-210 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-28 603	-25 000
Kabel-TV	-13 000	-11 761	-12 000
	<b>-40 000</b>	<b>-40 364</b>	<b>-37 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 308	-29 695
	<b>-30 000</b>	<b>-30 308</b>	<b>-29 695</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 268	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 250	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-36 888	-38 000
Administration	-8 000	-2 453	-2 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 180	-5 000
	<b>-72 000</b>	<b>-58 541</b>	<b>-62 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-30 000	-29 590	-30 000
Förbättringar	-41 000	-40 494	-41 000
Maskiner	-6 000	-5 701	-6 000
	<b>-77 000</b>	<b>-75 785</b>	<b>-77 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-509 000</b>	<b>-466 534</b>	<b>-496 695</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-16 000</b>	<b>32 093</b>	<b>-8 695</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5	0
Låneräntor	-28 000	-40 833	-28 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	<b>-28 000</b>	<b>-40 854</b>	<b>-28 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-44 000</b>	<b>-8 761</b>	<b>-36 695</b>

# 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](http://www.sbc.se)