



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masken



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 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 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
Sara Helena Flodin	Ledamot
Amanda Victoria Baek Stenberg	Ledamot
John Axel Hultgren Viklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Johansson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

Valberedning

Styrelsen Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

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

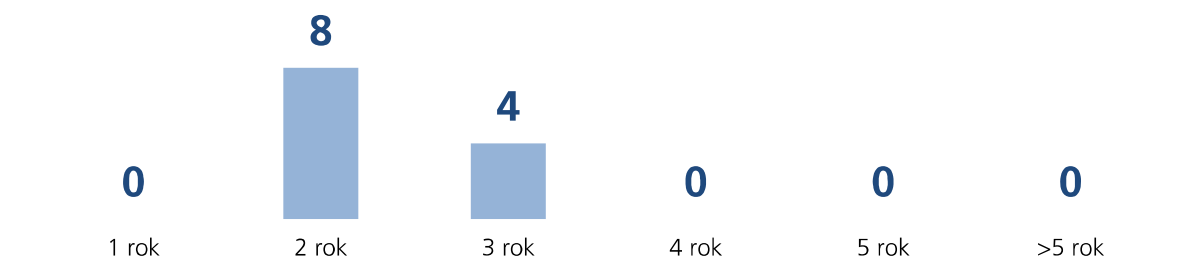
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 953 m², varav 868 m² utgör boyta och 85 m² 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 ²	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 källare, tvättsuga och lokal
Lokalen	2015	Nytt tak i lokalen
Renovering innergård	2015	Ny träpanel och spelje
Renovering innergård	2014	Omgjord stenläggning, nya spaljeer
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, regnhuvar 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

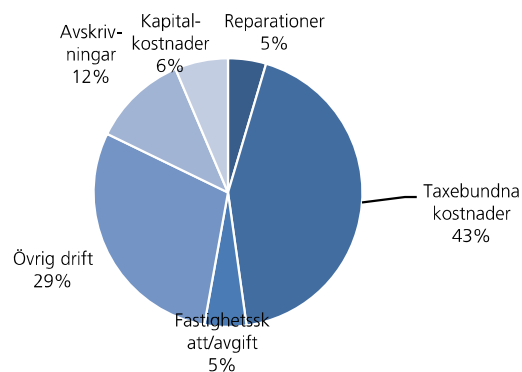
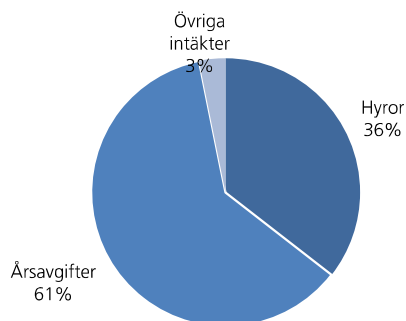
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	594 026	564 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	511 126	498 982
Finansiella intäkter	1 974	198
Minskning kortfristiga fordringar	0	360
Ökning av kortfristiga skulder	1 356	28 058
	514 456	527 598
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	514 284	448 603
Finansiella kostnader	39 935	49 750
Ökning av kortfristiga fordringar	13 439	0
	567 658	498 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	540 824	594 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 202	29 245

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. 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: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	388	378	378	378
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 252	1 234	1 232	1 222
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 950	4 950	4 950	4 519
Elkostnad/m ² totalyta	37	22	16	26
Värmekostnad/m ² totalyta	149	128	99	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	41	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	52	43	33
Soliditet (%)	37	38	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	-75	-9	-2 334
Nettoomsättning (tkr)	508	496	496	494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 868 m² bostäder och 85 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	4 505 511	0	0	4 505 511
Upplåtelseavgifter	645 000	0	0	645 000
Fond för yttre underhåll	299 371	99 790	0	199 581
S:a bundet eget kapital	5 449 882	99 790	0	5 350 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 965 705	-99 790	-74 958	-2 790 957
Årets resultat	-112 153	-112 153	74 958	-74 958
S:a fritt eget kapital	-3 077 857	-211 943	0	-2 865 915
S:a eget kapital	2 372 024	-112 153	0	2 484 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 865 915
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 790
summa balanserat resultat	-3 077 858

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 077 858
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	507 887	496 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 239	2 806
Summa rörelseintäkter		511 126	498 982

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-420 059	-376 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 225	-71 638
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 034	-75 785
Summa rörelsekostnader		-585 318	-524 388

RÖRELSERESULTAT

-74 192 **-25 406**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 974	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39 935	-49 750
Summa finansiella poster	-37 961	-49 552

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-112 153 **-74 958**

ÅRETS RESULTAT

-112 153 **-74 958**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	5 888 288	5 958 371
Maskiner Not 9	0	950
Summa materiella anläggningstillgångar	5 888 288	5 959 321
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 890 288	5 961 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 215	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	543 751	597 740
Summa kortfristiga fordringar	557 966	597 740
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 605	6 594
Summa kassa och bank	6 605	6 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 571	604 334
SUMMA TILLGÅNGAR	6 454 859	6 565 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 150 511	5 150 511
Fond för yttre underhåll	Not 12	299 371	199 581
Summa bundet eget kapital		5 449 882	5 350 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 965 705	-2 790 957
Årets resultat		-112 153	-74 958
Summa fritt eget kapital		-3 077 857	-2 865 915
SUMMA EGET KAPITAL		2 372 024	2 484 177
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 861 000	2 931 000
Summa långfristiga skulder		1 861 000	2 931 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 139 000	1 069 000
Leverantörsskulder		34 266	31 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	48 569	50 143
Summa kortfristiga skulder		2 221 835	1 150 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 454 859	6 565 656

Noter

Belopp anges i svenska 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 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	313 321	305 679
Hyror bostäder	74 909	74 909
Hyror lokaler	106 659	104 036
Kabel-TV intäkter	11 520	11 520
Överlåtelse/pantsättning	1 449	0
Öresutjämning	29	32
	507 887	496 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 239	2 806
	3 239	2 806

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 253	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 779	508
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 885	3 750
	Snöröjning/sandning	0	400
	Städning entreprenad	18 870	22 173
	Städning enligt beställning	2 516	0
	Sotning	0	3 165
	Gemensamma utrymmen	1 494	0
	Serviceavtal	488	23 633
	Förbrukningsmateriel	8 876	0
		47 161	53 629
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 994	0
	Tvättstuga	5 689	4 045
	Lås	0	3 638
	VVS	5 621	9 590
		28 304	17 273
	Taxebundna kostnader		
	El	35 346	21 295
	Värme	141 898	121 670
	Vatten	41 415	39 952
	Sophämtning/renhållning	51 627	51 900
		270 286	234 817
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 465	28 708
	Kabel-TV	12 409	11 870
	Bredband	976	0
		42 850	40 578
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 458	30 668
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	420 059	376 965

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	488	1 952
	Juridiska åtgärder	31 828	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 000
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	2 954	900
	Konsultarvode	0	13 338
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 230
		94 225	71 638

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	29 590	29 590
	Förbättringar	40 494	40 494
	Maskiner	950	5 701
		71 034	75 785
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 811 291	7 811 291
	Utgående anskaffningsvärde	7 811 291	7 811 291
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 852 920	-1 782 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 083	-70 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 923 003	-1 852 920
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 888 288	5 958 371
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 200 409	3 200 409
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 409 000	10 941 000
	Taxeringsvärde mark	18 114 000	18 375 000
		27 523 000	29 316 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 200 000	28 000 000
	Lokaler	1 323 000	1 316 000
		27 523 000	29 316 000
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 506	28 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 506	28 506
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 556	-21 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-950	-5 701
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 506	-27 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	950

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 710	2 696
	Skattefordran	6 822	7 612
	Klientmedel hos SBC	142 104	134 263
	Räntekonto hos SBC	392 115	453 169
		543 751	597 740

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	199 581	99 791
	Reservering enligt stadgar	99 790	99 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	299 371	199 581

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SEB 1,300 %	1 861 000	1 861 000	2024-04-28
	SEB 0,970 %	1 070 000	1 070 000	2023-11-28
	SEB 4,340 %	1 069 000	1 069 000	2023-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 139 000	-1 069 000	
		1 861 000	2 931 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	3 608	10 615
	Avgifter och hyror	0	39 528
	SBCH	44 961	0
		48 569	50 143
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Per-Erik Eriksson
Ordförande

Sara Helena Flodin
Ledamot

Amanda Victoria Baek Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson
Extern revisor

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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

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

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	305 000	313 321	305 000
Hyror bostäder	74 000	74 909	74 000
Hyror lokaler	106 000	106 659	104 000
Kabel-TV intäkter	11 000	11 520	11 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 449	0
Öresutjämning	0	29	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 239	0
	496 000	511 126	494 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-5 253	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-2 779	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-6 885	-10 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-25 000	-18 870	-28 000
Städning enligt beställning	0	-2 516	0
Sotning	-4 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 494	0
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-27 000	-488	-25 000
Förbrukningsmateriel	0	-8 876	-2 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-68 000	-47 161	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	-16 994	-8 000
Tvättstuga	0	-5 689	0
VVS	0	-5 621	0
	-12 000	-28 304	-8 000
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-35 346	-16 000
Värme	-135 000	-141 898	-99 000
Vatten	-45 000	-41 415	-39 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-51 627	-39 000
	-271 000	-270 286	-193 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-29 465	-30 000
Kabel-TV	-14 000	-12 409	-13 000
Bredband	0	-976	0
	-46 000	-42 850	-43 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 695	-31 458	-30 000
	-29 695	-31 458	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-488	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-31 828	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-15 000	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-9 000	-2 954	-9 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 290	-5 000
	-76 000	-94 225	-71 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-30 000	-29 590	-30 000
Förbättringar	-41 000	-40 494	-41 000
Maskiner	0	-950	-6 000
	-71 000	-71 034	-77 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-573 695	-585 318	-491 000
RÖRELSERESULTAT	-77 695	-74 192	3 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 957	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	14	0
Låneräntor	-46 000	-39 917	-28 000
Övriga räntekostnader	0	-18	0
	-46 000	-37 961	-28 000
RESULTAT	-123 695	-112 153	-25 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se