



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Måsängen Tuve



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 Måsängen Tuve

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-17 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

Mikael Ala-Katara	Ordförande
Rolf Torgersen	Vice ordförande
Andrea Olsson	Sekreterare
Olle Lyrfors	Kassör
Sven Skoog	Fastighetsansvarig
Gabriella Englund	Ledamot
Emelie Nedling	Ledamot
Kai Petteri Hottinen	Suppleant
Therese Lundkvist	Suppleant
Malin Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Ala-Katara, Therese Lundkvist, Olle Lyrfors och Emelie Nedling.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Christiansson
Lilian Andersson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG AB

Valberedning

Hanna Olli
Tobias Thams

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 10:119	1963	Göteborg
Tuve 10:120	1963	Göteborg
Tuve 10:121	1963	Göteborg
Tuve 10:122	1963	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

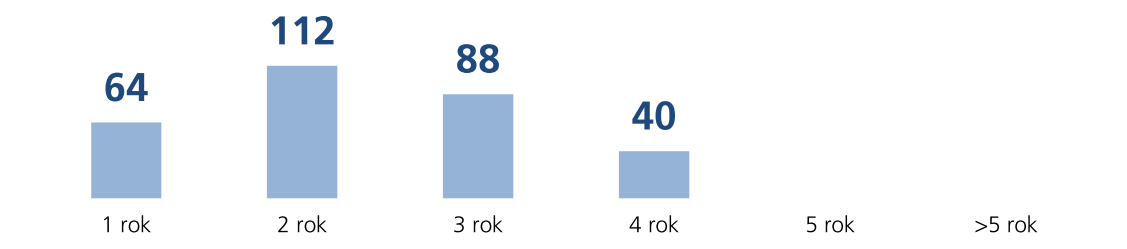
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1965 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 450 m², varav 20 492 m² utgör lägenhetsyta och 958 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lokalen	Gemensamhetslokal
Matt-tvättstuga	Tvättstuga
Tvättstugor	Extra tvättstugor i panncentralen (togs i drift 2016)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av parkeringsrutor	2020	Vissa platser försvinner på grund av breddning
Utemiljö	2020	Nya grillplatser och studsmattor samt plattläggning kring bänkar.
Utökad energideklaration	2019	Inventera nuvarande energilösningar och optimera dessa
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Justering av markplattor kring hus	2019	Förbättring avrinning från hus
Spolning stammar och stick	2019	Enligt underhållsplan
Renovering av medlemslokal	2019	
Föryngring buskage och häckar	2019	
Belysningsarmaturer gatubelysning	2018	Byte till LED
Borttagning del av cykelställ och anläggning gräs	2018	
Justering asfalt kring dagvattenbrunnar	2018	Gäller vissa brunnar
Borttagning av rötter och omasfaltering	2018	Parkering och vissa gångvägar
Renovering av fasader etapp 1	2017	Ettapp 1, södergavlar och entrépartiet skall renoveras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Pågående översyn och uppfräschning av utemiljö	2021	Byta ut hela murverket och tillgänglighetsanpassa rampen och trapporna.
OVK	2025	Obligatorisk ventilationskontroll
Omläggning tak	2025	Omläggning tak
Renovering av fasader, etapp 2 preliminärt	2025	Ettapp 2, övriga delar av fasaderna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Senaste ändring av stadgarna var 2020-12-17

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi och ett långsiktigt sparande för oförutsedda utgifter, samt planerade renoveringar. Genomsnittsränta på befintliga lån är 0,69% vilket kan jämföras med rikets snitt som är 1,22%.

Totalt har föreningen 75 miljoner kronor i lån. Belåningsgraden är 28% jämfört med rikets snitt som är 45%.

Förbrukning av fastighetsel har gått ner med 7%, vilket är ett resultat av utbyte till ledbelysning.

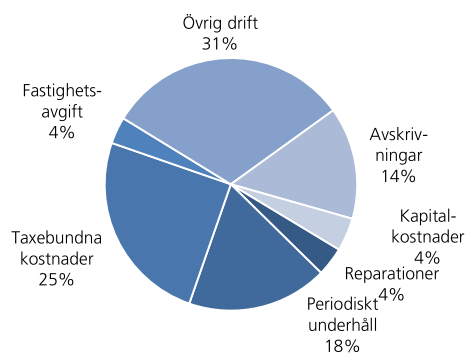
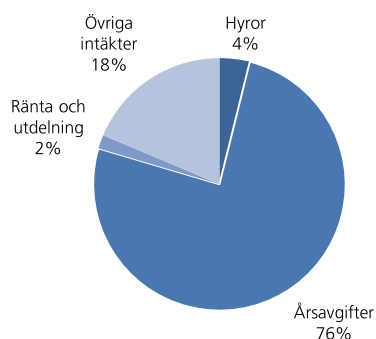
I nuläget finns det inget behov av avgiftshöjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 912 619	8 240 213
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 378 703	17 336 059
Finansiella intäkter	309 597	153
Minskning kortfristiga fordringar	10 637 690	50 423
Ökning av kortfristiga skulder	0	828 458
	28 325 990	18 215 093
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 185 500	10 216 121
Finansiella kostnader	569 083	718 441
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	108 125
Minskning av långfristiga skulder	439 332	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	505 869	0
	12 699 782	13 542 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	28 538 825	12 912 619
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	15 626 207	4 672 405

*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

1. Entreprenaden för entréarbete upphandlades våren 2021.
2. Installerat en hjärtstartare som har placerats utanför fastighetsexpeditionen.
3. Ny grillplats vid lekplatsen och två nya studsmattor.
4. Uppfräschning av boulebana och staket.
5. Sålt fonder och ny plan för avbetalning av lån.
6. Installerat och driftsatt övervakningskameror på parkering.
7. Omförhandlat bevakningsavtalet.
8. Installerat nya ljusarmaturer samt målat tvättstugorna.
9. Hamlat träd.
10. Upphandlat måsbekämpning.
11. Upplåtit lokalhyresavtal till Göteborgs Markelit. Period januari 2021 - augusti 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 383
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 37
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 377

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	654
Hyor/m ² hyresrättsyta	102	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 696	3 717	3 839	3 937
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	100	97	94	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	33	64	69
Soliditet (%)	12	7	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 963	4 001	2 623	-2 853
Nettoomsättning (tkr)	17 281	17 306	17 538	17 520

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20 492 m² bostäder och 958 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	1 842 136	0	0	1 842 136
Fond för yttre underhåll	7 731 394	3 252 000	-2 024 606	6 504 000
S:a bundet eget kapital	9 573 530	3 252 000	-2 024 606	8 346 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 328 095	-3 252 000	6 026 007	-6 102 102
Årets resultat	3 963 472	3 963 472	-4 001 401	4 001 401
S:a fritt eget kapital	635 378	711 472	2 024 606	-2 100 701
S:a eget kapital	10 208 907	3 963 472	0	6 245 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 963 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-76 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 252 000
summa balanserat resultat	635 377

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

635 377

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 280 899	17 305 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 804	30 297
Summa rörelseintäkter		17 378 703	17 336 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 325 580	-8 460 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-674 879	-754 823
Personalkostnader	Not 6	-1 185 041	-1 000 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 786 163	-2 400 249
Övriga rörelsekostnader		-184 082	0
Summa rörelsekostnader		-13 155 745	-12 616 370
RÖLSERESULTAT		4 222 958	4 719 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309 597	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 083	-718 441
Summa finansiella poster		-259 486	-718 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 963 472	4 001 401
ÅRETS RESULTAT		3 963 472	4 001 401

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	59 155 331	61 103 951
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	77 427	99 052
Summa materiella anläggningstillgångar		59 232 758	61 203 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 239 958	61 210 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		930	5 285
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 582 226	6 229 674
Summa kortfristiga fordringar		6 583 156	6 234 959
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	11 043 461
		300 000	11 043 461
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		22 326 032	6 942 252
Summa kassa och bank		22 326 032	6 942 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 209 188	24 220 671
SUMMA TILLGÅNGAR		88 449 146	85 430 874

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 136	1 842 136
Fond för yttre underhåll	Not 15	7 731 394	6 504 000
Summa bundet eget kapital		9 573 530	8 346 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 328 095	-6 102 102
Årets resultat		3 963 472	4 001 401
Summa fritt eget kapital		635 378	-2 100 701
SUMMA EGET KAPITAL		10 208 907	6 245 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	70 153 724	46 890 000
Summa långfristiga skulder		70 153 724	46 890 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 585 776	29 288 832
Leverantörsskulder		296 973	745 160
Övriga skulder		676 180	708 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 527 585	1 553 026
Summa kortfristiga skulder		8 086 515	32 295 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 449 146	85 430 874

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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	2020-2021	2019-2020
Byggnader	77	77
Fastighetsförbättringar	10/20/33	10/20/33
Värmeanläggning	10/20	10/20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Inventarier	5	5
Stambyte	50	50
Tvättstuga	10/20	10/20

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	13 397 768	13 395 468
Hyror lokaler	12 375	0
Hyror parkering moms	30 060	33 865
Hyror garage moms	1 040	0
Hyror parkering	373 986	357 160
Hyror garage	265 990	265 193
Kabel-TV intäkter	558 144	603 591
Hyresrabatt	-390	0
Värmeintäkter	2 492 878	2 492 471
Gemensamhetslokal	0	10 750
Parkering	126 160	123 871
Avgift andrahandsuthyrning	22 525	23 036
Öresutjämning	363	356
	17 280 899	17 305 762

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020-2021	2019-2020
	Fakturerade kostnader	7 477	30 000
	Övriga erhållna bidrag	245	0
	Försäkringsersättning	52 629	0
	Återbäring försäkringsbolag	19 657	0
	Övriga intäkter	17 796	297
		97 804	30 297
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 995	146 588
	Fastighetsskötsel beställning	0	9 366
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 969	142 189
	Snöröjning/sandning	391 987	111 887
	Städning entreprenad	548 675	525 000
	Städning enligt beställning	38 725	60 988
	Mattvätt/Hyrmattor	42 816	39 133
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	113 750
	Myndighetstillsyn	14 710	0
	Bevakning	138 704	120 993
	Gemensamma utrymmen	60 846	11 542
	Garage/parkering	375	313
	Gård	27 411	41 263
	Serviceavtal	70 154	70 372
	Förbrukningsmateriel	38 639	95 300
	Störningsjour och larm	24 555	20 590
	Brandskydd	32 141	9 161
	Fordon	48 208	64 030
		1 642 910	1 582 464
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 257	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 741
	Tvättstuga	40 584	34 445
	Entré/trapphus	16 725	28 351
	Lås	13 909	18 459
	VVS	36 961	48 221
	Värmeanläggning/undercentral	59 416	0
	Ventilation	6 381	0
	Elinstallationer	51 750	14 413
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 379	2 510
	Bredband	7 069	0
	Tak	2 438	0
	Mark/gård/utemiljö	33 703	29 828
	Garage/parkering	0	2 042
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 489
	Vattenskada	230 111	76 229
		522 682	312 728
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	253 263
	Gemensamma utrymmen	0	36 938
	Tvättstuga	840 540	0
	Entré/trapphus	996 069	86 902
	VVS	0	299 944
	Elinstallationer	0	99 358
	Huskropp utvändigt	0	53 675
	Tak	0	12 006
	Mark/gård/utemiljö	635 890	1 182 520
		2 472 499	2 024 606

Not 4 forts.

Taxebundna kostnader

El	306 248	302 369
Värme	2 138 994	2 084 301
Vatten	610 583	575 150
Sophämtning/renhållning	274 587	280 289
Grovsopor	101 541	45 773

3 431 953 3 287 882

Övriga driftkostnader

Försäkring	192 068	191 664
Markhyra/vägavgift/avgäld	2 500	2 500
Kabel-TV	358 962	358 615
Bredband	228 000	235 069

781 530 787 848

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

474 006 464 886

TOTALT DRIFTKOSTNADER

9 325 580 8 460 414

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2020-2021

2019-2020

Tele- och datakommunikation	38 188	31 198
Juridiska åtgärder	57 035	125 471
Inkassering avgift/hyra	2 777	2 600
Hysesförluster	656	9
Revisionsarvode extern revisor	37 500	36 250
Föreningskostnader	40 608	20 063
Styrelseomkostnader	9 429	7 025
Fritids- och trivselkostnader	3 684	14 396
Förvaltningsarvode	330 720	327 276
Administration	27 203	20 843
Korttidsinventarier	10 237	44 886
Konsultarvode	96 901	112 595
Tidningar facklitteratur	1 100	1 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 340	11 110
OBS konto	7 500	0

674 879 754 823

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2020-2021

2019-2020

Anställda och personalkostnader

Föreningen har en anställd man.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	356 232	304 650
Löner	438 238	364 006
Sociala kostnader	253 622	215 163
Uttagsskatt	110 902	92 480
Övriga personalkostnader	26 047	24 585

1 185 041 1 000 884

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	241 410	241 410
	Förbättringar	1 477 127	2 091 025
	Markanläggning	46 001	46 001
	Inventarier	21 625	21 813
		1 786 163	2 400 249

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 518 416	119 518 416
	Utrangeringar	-30 969 378	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 549 038	119 518 416
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 414 465	-56 036 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 764 538	-2 378 436
	Utrangeringar	30 785 296	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-29 393 707	-58 414 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 155 331	61 103 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 330 000	2 330 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	157 341 000	157 341 000
	Taxeringsvärde mark	109 706 000	109 706 000
		267 047 000	267 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	264 000 000
	Lokaler	3 047 000	3 047 000
		267 047 000	267 047 000

Not 9	MASKINER	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 091 965	1 091 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 091 965	1 091 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 091 965	-1 091 965
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 091 965	-1 091 965
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-06-30	2020-06-30	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	746 280	638 155	
	Nyanskaffningar	0	108 125	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	746 280	746 280	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-647 228	-625 415	
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 625	-21 813	
	Utrangering/försäljning	0	0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-668 853	-647 228		
Redovisat restvärde vid årets slut	77 427	99 052		
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-06-30	2020-06-30	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000	
		7 000	7 000	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30
	Fonus	200	200	200
	200	200	200	
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30	
	Skattekonto	120 262	20 389	
	Skattefordran	201 429	209 159	
	Klientmedel hos SBC	6 212 794	5 970 367	
	Fordringar	47 741	29 759	
		6 582 226	6 229 674	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30
	Nordea	0	0	11 043 461
	Bostadsobligationsfond			
	Nordea Sustainable	300 000	300 000	0
Selecton Growth				
	300 000	300 000	11 043 461	

Not 15		2020-2021- 12-31	2019-2020- 12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
	Vid årets början	6 504 000	3 252 000	
	Reservering enligt stadgar	3 252 000	3 252 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 024 606	0	
	Vid årets slut	7 731 394	6 504 000	
Not 16				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsda g
	Nordea 0,570 %	5 000 000	5 000 000	2023-09-20
	Nordea 0,710 %	10 134 500	0	2024-08-21
	Nordea 0,780 %	5 000 000	0	2022-01-20
	Nordea 0,750 %	3 890 000	3 890 000	2023-03-15
	Nordea 0,860 %	19 000 000	19 000 000	2025-04-16
	Nordea 0,560 %	18 715 000	0	2023-09-20
	Nordea 1,590 %	0	19 000 000	2020-09-16
	Nordea 0,740 %	0	10 288 832	2020-08-27
	Nordea 0,780 %	0	5 000 000	2022-01-30
	Nordea 0,630 %	14 000 000	14 000 000	2024-09-18
	Summa skulder till kreditinstitut	75 739 500	76 178 832	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 585 776	-29 288 832	
		70 153 724	46 890 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 810 620 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 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 328 000	87 328 000
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Ränta	50 172	47 700
	Avgifter och hyror	1 388 650	1 405 319
	Semesterlön	88 763	100 007
		1 527 585	1 553 026

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Arbetet med översyn och uppfräschning av utemiljö påbörjades hösten 2021. Beräknas vara klart våren 2022.

2. Byte av samtliga lås och passérsystem.

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.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7 / 10 2021



Mikael Ala-Katara
Ordförande



Rolf Torgersen
Vice ordförande



Andrea Olsson
Sekreterare

Olle Lyrfors
Kassör



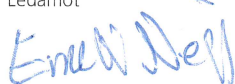
Sven Skoog
Fastighetsansvarig



Gabriella Englund
Ledamot



Emelie Nedling
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 11 2021



Anna Christiansson
Extern revisor



Lillian Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsängen Tuve, org. nr 757201-7411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg 2021-11-08

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lilian Andersson
Förtroendevald revisor

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 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

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