

# Brf Måseskär 5

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Måseskär 5**  
769621-9307  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-6         |
| Resultaträkning              | 7           |
| Balansräkning                | 8-9         |
| Kassaflödesanalys            | 10          |
| Noter                        | 11-15       |
| Underskrifter                | 16          |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måseskär 5, 769621-9307, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-18 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                   |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Therese Stenshäll | Ordförande | 2023                                |
| Habib Neydavari   | Ledamot    | 2023                                |
| Seani Vestin      | Ledamot    | 2023                                |
| Magnus Backéus    | Ledamot    | 2023                                |
| Joel Eriksson     | Ledamot    | 2023                                |
| Tom Thongying     | Ledamot    | 2023                                |

#### Ordinarie revisorer

|                          |                      |      |
|--------------------------|----------------------|------|
| Anna Stenberg, Mazars AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
|--------------------------|----------------------|------|

#### Valberedning

|               |      |
|---------------|------|
| Lina Rutström | 2023 |
| Sofia Rundén  | 2023 |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Måseskär 4 och Måseskär 5 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2024-09-30. Byggnaderna har 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheterna är belägna på Åstorpsringen 11-19.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 35 parkeringsplatser samt 30 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 10    | 30    | 10    |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea:           | 4 470 kvm |
| Total bostadsarea:        | 3 460 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 3 114 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 346 kvm   |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Driftia Förvaltning AB       | Teknisk förvaltning    |
| Tele 2 Sverige AB            | Kabel-TV               |
| Ownit Broadband AB           | Bredband               |
| Smart Förvaltning Sverige AB | Städning               |
| Fortum Markets AB            | Elavtal avseende volym |
| Stockholm Exergi AB          | Fjärrvärme             |
| Söderlås vid Ringen AB       | Låssystem              |
| Aseka Hiss & Fastighet AB    | Serviceavtal hissar    |



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 146 348 kr och planerat underhåll för 194 056 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 954 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 276 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

|  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Byte av nummerskyltar                                      | 2015      |
| Förstärkt belysning till parkering                         | 2015      |
| Lagning av putsskador i fasaden                            | 2015      |
| Byte av tätningstos  | 2015      |
| Byte av låssystem  | 2015      |
| Upprättande av underhållsplan                              | 2015      |
| Reparation av spillvattenledning                           | 2015      |
| Fasadtvätt med algskydd                                    | 2016      |
| Målat miljöboden   | 2017      |
| Målning av stålbalkar balkonger                            | 2017      |
| Beskurit träd  | 2017      |
| Bytt ut planket vid parkeringen på framsidan               | 2017      |
| Stamspolning   | 2017      |
| Nya cykelställ   | 2018      |
| Upprustning av cykel- och barnvagnsförråd                  | 2018      |
| Målning av skaldörrar (entré, förråd och tvättstuga)       | 2018      |
| Golvslipning entréplan samt hissar                         | 2018      |
| Målning av parkeringsplatslinjer                           | 2018      |
| Ommålning av hyresrätt                                     | 2018      |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)                    | 2018      |
| Byte till rörelsestyrd belysning i trapphus                | 2018      |
| Trapphusreivering  | 2019      |
| Installation av två tvättmaskiner och en torkrumsavfuktare | 2019      |
| Byte av kyl och frys i hyresrätter                         | 2020      |
| Byte av spis i hyresrätt                                   | 2020      |
| Byte av utomhusbelysning                                   | 2020      |
| Byte av köksfläktar  | 2020      |
| Reivering av soprumsgolv                                   | 2021      |
| Vattenbehandlingssystem inkl styrenhet för värmesystem     | 2022      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under året har föreningen amorterat av lånen med 1 300 000 kr. Vi har valt att behålla föreningens mindre lån, SEB 34930627 på rörlig ränta.

En ordinarie stämma har hållits. Vi har också arrangerat två städdagar.

Det underhåll som genomförts under året innefattar installation av rengörande vattenbehandlingssystem. Vi har också installerat vägbulor för att göra vägen säkrare för oss boende. Vi skulle ha målat träpanel, fasad miljöstuga samt dörrparti, fasad miljöstuga men har valt att åtgärda detta under våren 2023 i stället på grund av väderförhållandena.

Underhåll av fastigheterna som genomförts under året och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

### Genomförda åtgärder

Installation av rengörande vattenbehandlingssystem för varmvatten och tappvatten  
Installerat brytskydd i miljöstugan  
Besiktning av hissar  
Byte av vvs-pump  
Installering av vägbulor

### Planerade åtgärder 2023

Målning av träpanel, fasad miljöstuga  
Målning av dörrparti, fasad miljöstuga  
Målning av parkeringslinjer  
Byte av avbärarplank, parkeringsplatser  
Sanering av sopkärl

Tomträttsavgälden för föreningens fastigheter kommer att förändras från och med 2024, från nuvarande 55,60 kr/kvm BTA (bruttoarea) till 143 kr/kvm BTA enligt beräkning av Stockholms stads exploateringskontor. Enligt exploateringskontoret kommer höjningen av avgälden att ske stegvis där 40 % av höjningen slår igenom år ett, 55 % år två, 70 % år tre, 85 % år fyra och 100 % år fem till tio. Förändringen av tomträttsavgälden behöver tas hänsyn till för den långsiktiga planeringen.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 3 082 | 2 982 | 2 893 | 2 879 |
| Resultat efter finansiella poster*                       | -365  | -158  | -394  | -866  |
| Förändring av underhållsfond                             | 760   | 919   | 723   | 54    |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -23   | 32    | -9    | 188   |
| Sparande kr / kvm  | 269   | 282   | 265   | 204   |
| Soliditet (%)  | 81    | 80    | 79    | 79    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 710   | 683   | 657   | 657   |
| Bostadshyra kr / kvm                                     | 1 718 | 1 718 | 1 679 | 1 655 |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 452   | 411   | 418   | 388   |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 190   | 161   | 163   | 169   |
| Ränta, kr / kvm  | 42    | 37    | 42    | 64    |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 276   | 273   | 267   | 150   |
| Lån, kr / kvm  | 5 202 | 5 578 | 5 953 | 6 098 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 8     | 9     | 10    | 10    |
| Snittränta (%)   | 0,80  | 0,67  | 0,71  | 1,04  |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>85 499 417</b>            | <b>3 457 903</b>            | <b>-8 051 606</b>              | <b>-157 639</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -157 639                       | 157 639                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 954 000                     | -954 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -194 056                    | 194 056                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -365 306                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>85 499 417</b>            | <b>4 217 847</b>            | <b>-8 969 189</b>              | <b>-365 306</b>           |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -8 209 245 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -365 306   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -954 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 194 056    |
| Summa över/underskott                                      | -9 334 495 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-9 334 495</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 3 058 152                         | 2 964 859                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 24 245                            | 16 930                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>3 082 397</b>                  | <b>2 981 789</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -1 904 952                        | -1 572 133                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -164 032                          | -196 611                          |
| Personalkostnader  | 8          | -132 253                          | -133 498                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -1 102 262                        | -1 108 481                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-3 303 499</b>                 | <b>-3 010 723</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-221 102</b>                   | <b>-28 934</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 596                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -144 800                          | -128 705                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-144 204</b>                   | <b>-128 705</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-365 306</b>                   | <b>-157 639</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-365 306</b>                   | <b>-157 639</b>                   |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 98 073 995        | 99 168 228        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 11         | 114 777           | 122 806           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 98 188 772        | 99 291 034        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 98 188 772        | 99 291 034        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            | 12         | 744 854           | 1 225 806         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 115 096           | 128 973           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 859 950           | 1 354 779         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 859 950           | 1 354 779         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 99 048 722        | 100 645 813       |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i>  |
|---|------------|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                    |
| <i>Eget kapital</i>   |            |                   |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |            |                   |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 85 499 417        | 85 499 417         |
| Underhållsfond  |            | 4 217 847         | 3 457 903          |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 89 717 264        | 88 957 320         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                   |                    |
| Balanserat resultat   |            | -8 969 189        | -8 051 606         |
| Årets resultat  |            | -365 306          | -157 639           |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -9 334 495        | -8 209 245         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>80 382 769</b> | <b>80 748 075</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                 |            |                   |                    |
| Fastighetslån   | 14,15      | 14 299 083        | 14 299 083         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 14 299 083        | 14 299 083         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                 |            |                   |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15      | 3 700 000         | 5 000 000          |
| Leverantörsskulder  |            | 96 057            | 38 189             |
| Skatteskulder   |            | 13 279            | 4 849              |
| Övriga skulder  |            | 5 375             | 9 221              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16         | 552 159           | 546 396            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 4 366 870         | 5 598 655          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>99 048 722</b> | <b>100 645 813</b> |

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -221 102                          | -28 934                           |
| Avskrivningar  | 1 102 262                         | 1 108 481                         |
|  | <b>881 160</b>                    | <b>1 079 547</b>                  |
| Erhållen ränta   | 596                               |                                   |
| Erlagd ränta   | -144 800                          | -128 705                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>736 956</b>                    | <b>950 842</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | 12 512                            | -4 635                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 68 214                            | 93 161                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>817 682</b>                    | <b>1 039 368</b>                  |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 3 700 000                         |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -5 000 000                        | -1 300 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-1 300 000</b>                 | <b>-1 300 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-482 318</b>                   | <b>-260 632</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 204 400</b>                  | <b>1 465 032</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>722 082</b>                    | <b>1 204 400</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Likvida medel innefattar även det belopp som utgör klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare trots att det i balansräkningen redovisas som övriga fordringar.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

|  |           |
|--|-----------|
| Byggnader                                | 20-100 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10-20 år  |

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 2 211 192                 | 2 126 196                 |
| Hyror bostäder         | 594 600                   | 591 925                   |
| Hyror p-platser/garage | 168 320                   | 162 977                   |
| Övriga objekt          | 84 040                    | 83 761                    |
| <b>Summa</b>           | <b>3 058 152</b>          | <b>2 964 859</b>          |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter          | 11 972                    | 9 492                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 2 015                     | 3 381                     |
| Övriga intäkter              | 10 258                    | 4 057                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>24 245</b>             | <b>16 930</b>             |

**Not 4 Reparationer**

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 2 330                     | 13 218                    |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 12 692                    | 8 499                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 6 022                     | 6 650                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 5 828                     | 3 969                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 1 822                     | 1 844                     |
| VA & sanitet, installationer           | 43 153                    | -                         |
| Värme, installationer                  | 44 967                    | 2 734                     |
| Ventilation, installationer            | 4 564                     | -                         |
| El, installationer                     | -                         | 2 831                     |
| Hiss                                   | 15 066                    | 55 615                    |
| Huskropp                               | 3 625                     | 6 334                     |
| Markytor                               | 2 600                     | -                         |
| Vattenskador                           | -                         | 22 493                    |
| Klottersanering                        | 2 742                     | 1 064                     |
| Skadedjur                              | 938                       | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>146 348</b>            | <b>125 250</b>            |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen  | -                         | 25 395                    |
| VA & sanitet, installationer | 194 056                   | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>194 056</b>            | <b>25 395</b>             |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift               | 82 040                    | 72 950                    |
| Teknisk förvaltning            | 167 676                   | 136 657                   |
| Besiktningkostnader            | 4 425                     | 7 665                     |
| Snöröjning                     | 43 478                    | 43 381                    |
| Serviceavtal                   | 21 818                    | 21 381                    |
| Förbrukningsmaterial           | 17 501                    | 22 011                    |
| El                             | 115 247                   | 80 828                    |
| Uppvärmning                    | 409 142                   | 412 591                   |
| Vatten och avlopp              | 133 976                   | 63 930                    |
| Avfallshantering               | 70 284                    | 70 349                    |
| Försäkringar                   | 74 537                    | 72 862                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 31 051                    | 18 999                    |
| Tomträttsavgälder              | 259 000                   | 259 000                   |
| Hyressättningsavgift           | -                         | 695                       |
| Kabel-TV                       | 14 282                    | 13 898                    |
| Bredband                       | 120 092                   | 124 292                   |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 564 548</b>          | <b>1 421 488</b>          |

**Not 7 Övriga kostnader**

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker             | -                         | 509                       |
| Förvaltningskostnader                      | 111 417                   | 119 934                   |
| Revision                                   | 34 250                    | 33 250                    |
| Självrisker vid skada                      | -                         | 23 800                    |
| Bankkostnader                              | 2 377                     | 2 210                     |
| IT-tjänster                                | 331                       | 791                       |
| Övriga externa tjänster                    | 7 451                     | 7 375                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 7 406                     | 6 542                     |
| Övriga externa kostnader                   | 800                       | 2 200                     |
| <b>Summa</b>                               | <b>164 032</b>            | <b>196 611</b>            |

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

|                            | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden            | 96 600                    | 95 200                    |
| Arvode för trädgårdsarbete | 1 200                     | 6 250                     |
| Utbildning                 | 3 981                     | -                         |
| <b>Summa</b>               | <b>101 781</b>            | <b>101 450</b>            |
| Sociala avgifter           | 30 472                    | 32 048                    |
| <b>Summa</b>               | <b>132 253</b>            | <b>133 498</b>            |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 1 094 233                 | 1 094 233                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 029                     | 14 248                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 102 262</b>          | <b>1 108 481</b>          |



**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                   |                    |                    |
| -Byggnader                                | 108 991 281        | 108 991 281        |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>108 991 281</b> | <b>108 991 281</b> |
| <br>                                      |                    |                    |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                   |                    |                    |
| -Byggnader                                | -9 823 053         | -8 728 820         |
|   | -9 823 053         | -8 728 820         |
| <br>                                      |                    |                    |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -1 094 233         | -1 094 233         |
|   | -1 094 233         | -1 094 233         |
| <br>                                      |                    |                    |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-10 917 286</b> | <b>-9 823 053</b>  |
| <br>                                      |                    |                    |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>98 073 995</b>  | <b>99 168 228</b>  |
| <br>                                      |                    |                    |
| <i>Varav</i>                              |                    |                    |
| Byggnader                                 | 98 073 995         | 99 168 228         |
| <br>                                      |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärden</b>                    |                    |                    |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>141 609 000</b> | <b>103 000 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | 76 609 000         | 59 000 000         |

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

|   | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 224 325         | 224 325         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>224 325</b>  | <b>224 325</b>  |
| <br>                                      |                 |                 |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -101 519        | -87 271         |
|   | -101 519        | -87 271         |
| <br>                                      |                 |                 |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -8 029          | -14 248         |
|   | -8 029          | -14 248         |
| <br>                                      |                 |                 |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-109 548</b> | <b>-101 519</b> |
| <br>                                      |                 |                 |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>114 777</b>  | <b>122 806</b>  |

**Not 12 Övriga fordringar**

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|--|----------------|------------------|
| Övriga fordringar                          | 22 772         | 21 406           |
| Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 722 082        | 1 204 400        |
| <b>Summa</b>                               | <b>744 854</b> | <b>1 225 806</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 115 096        | 128 973        |
| <b>Summa</b>           | <b>115 096</b> | <b>128 973</b> |

**Not 14 Förfall fastighetslån**

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 3 700 000         | 5 000 000         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 14 299 083        | 14 299 083        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>17 999 083</b> | <b>19 299 083</b> |

**Not 15 Fastighetslån**

|               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 17 999 083        | 19 299 083        |
| <b>Summa</b>  | <b>17 999 083</b> | <b>19 299 083</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| SEB          | -      | Löst        | 5 000 000         | -                | 5 000 000        | -                 |
| SEB          | 0,66 % | 2024-09-28  | 14 299 083        | -                | -                | 14 299 083        |
| SEB          | 2,96 % | 2023-03-28  | -                 | 3 700 000        | -                | 3 700 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>19 299 083</b> | <b>3 700 000</b> | <b>5 000 000</b> | <b>17 999 083</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 126 951        | 125 112        |
| Upplupna räntekostnader                          | 7 402          | 4 167          |
| Förutbetalda intäkter                            | 265 088        | 248 998        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 33 125         | 32 000         |
| Upplupna driftskostnader                         | 119 593        | 136 119        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>552 159</b> | <b>546 396</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 36 565 444        | 36 565 444        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>36 565 444</b> | <b>36 565 444</b> |

## Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Therese Stenshäll  
Styrelseordförande

Habib Neydavari

Seani Vestin

Magnus Backéus

Joel Eriksson

Tom Thongying

Vår/min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår/min elektroniska underskrift.

Anna Stenberg, Mazars AB  
Auktoriserad revisor



**ÅR 2022 (1)**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 10 2023 09:04PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645A1110B14FD  
MAJ 10 2023 09:04PM

## Deltagare

Susanne Collin Thörn (Skapare)

Therese Stenshäll (Esignatur)

Habib Neydavari (Esignatur)

Seani Vestin (Esignatur)

Magnus Backéus (Esignatur)

Joel Eriksson (Esignatur)

Tom Thongying (Esignatur)

Anna Stenberg (Esignatur)



|                        |  |
|------------------------|--|
| Maj 09 2023<br>11:31AM | Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna   |
| Maj 09 2023<br>01:03PM | Therese Stenshäll granskade dokumentet:  |
| Maj 09 2023<br>01:06PM |  THERESE STENSHÄLL signerade dokumentet |
| Maj 09 2023<br>05:38PM | Habib Neydavari granskade dokumentet:  |
| Maj 09 2023<br>05:52PM |  HABIB NEYDAVARI signerade dokumentet   |
| Maj 09 2023<br>01:20PM | Seani Vestin granskade dokumentet:   |
| Maj 09 2023<br>01:21PM |  SEANI VESTIN signerade dokumentet      |
| Maj 09 2023<br>07:47PM | Magnus Backéus granskade dokumentet:   |
| Maj 09 2023<br>07:48PM |  Magnus Backéus signerade dokumentet    |
| Maj 09 2023<br>01:38PM | Joel Eriksson granskade dokumentet:  |
| Maj 09 2023<br>01:38PM |  JOEL ERIKSSON signerade dokumentet   |
| Maj 09 2023<br>03:37PM | Tom Thongying granskade dokumentet:  |
| Maj 09 2023<br>03:37PM |  TOM THONGYING signerade dokumentet   |
| Maj 10 2023<br>07:14PM | Anna Stenberg granskade dokumentet:  |
| Maj 10 2023<br>09:04PM |  ANNA STENBERG signerade dokumentet   |
| Maj 10 2023<br>09:04PM | Dokumentet har signerats   |



# mazars

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Måseskär 5  
Org. nr 769621-9307

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måseskär 5 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

# mazars

## 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 Måseskär 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Måseskär 5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

### Revisorans 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANNA STENBERG**

Revisor

Serienummer: 19660107xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2023-05-10 19:02:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är signerat med Adobe Acrobat. För att öppna

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

