



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Masen 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Mikael Englundh	Ordförande
Jonas Asplund	Ledamot
Sebastian Björkemar	Ledamot

Johanna Bruce Loeb	Suppleant
Love Marklund	Suppleant
Sofia Katarina Pohjanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Stepan Larin	Sammankallande
--------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASEN 2	1994	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

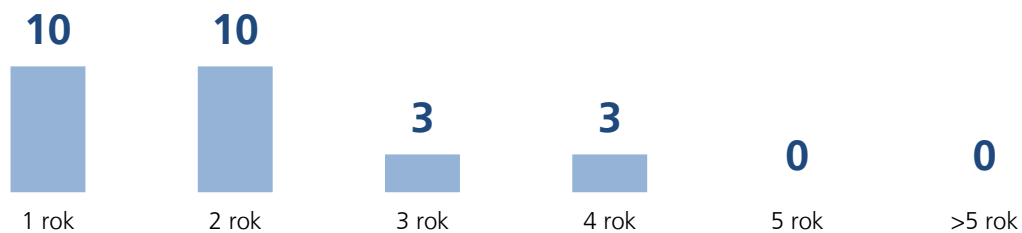
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avlopp och vatten i källaren (4B) serviceledning	2021	Utförd
Radonmätning	2021	Godkänd
Renovering av golv och källardörr i entré	2020	Utfört av medlemmar
Energideklaration	2020	Godkänd
OVK-besiktning	2018	Ej godkänd
Nedsågning av två träd på kortsidan pga att de dött	2018	
Borttag av uteplats pga att den var farlig att vistas på	2018	
Cykelställ monterade i cykelrummet 4B	2016	
Återställande av träpanel på burspråk 4A	2015	
Genomgång och åtgärder av ventilation	2014 - 2017	
Renovering tak och fasad	2013	
Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare	2013	
Upprättande av underhållsplan	2012	
Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B	2012	Utfört av medlemmar
Nedsågning av död alm	2012	Drabbad av almsjuka
OVK-besiktning	2012	Ej godkänd
Målning av källardörrar, 4A och 4B	2012	Utfört av medlemmar
Installation av automatiskt lyse i källaren 4A	2012	
Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven	2012	Utfört av medlemmar
Ny port 4B	2011	
Utbyte av undercentral	2011	
Renovering av tvättstuga	2010	Utfört av medlemmar
Energideklaration genomförd	2010	
Renovering fönster	2009	
Nytt torkskåp samt torktumlare	2007	
OVK-besiktning	2006	
Renovering av trapphus 4B	2006	
Fastighetsnät (FiberLAN) installeras	2004	
Markarbete för nya sopkärl	2003	
Omläggning av tak	2000	
Renovering av balkonger	1993	
Rörstambyte 4A	1993	
Rörstambyte 4B	1973	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång och åtgärder av ventilation	2022	För att få godkänd OVK
Rörstambyte 4B	2022	Startar 17:e januari

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

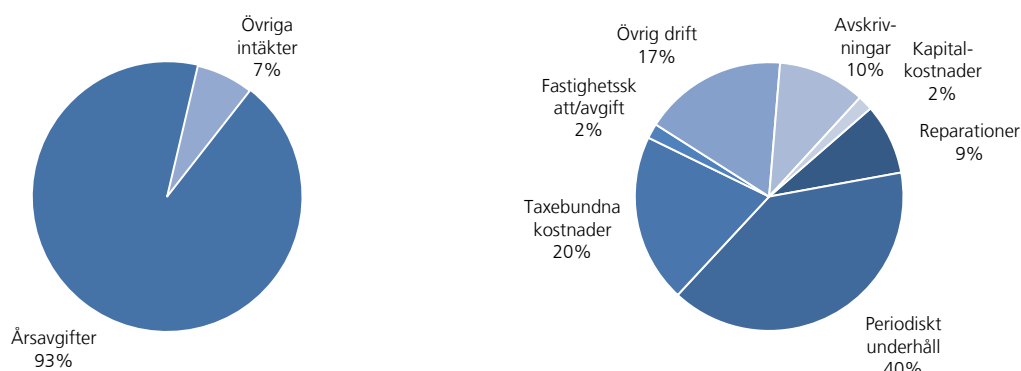
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	541 667	1 332 704
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 219 548	1 099 904
Finansiella intäkter	22	49
Minskning kortfristiga fordringar	16 941	0
Balkongfond	5 040	5 040
Ökning av långfristiga skulder	264 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	191 092	0
	1 696 643	1 104 993
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 956 099	776 939
Finansiella kostnader	40 314	48 164
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 253
Minskning av långfristiga skulder	0	1 036 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 675
	1 996 413	1 896 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	241 897	541 667
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-299 770	-791 037

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Förberedelser inför stambytet som resulterade i att Frakka AB valdes som projektledare och Projekthjälpen ansvarar för arbetet runtomkring stambytet. * Vi tog in en oberoende part för att värdera ytorna på vinden samt källardelen under lägenhet 1003. * Vi tog bort sopkärl för tidningar, nu får man gå till stationen längre upp på gatan. * Bytt rör i källarplan inför stambytet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	711	711	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 929	3 744	4 469	4 494
Elkostnad/m ² totalyta	107	86	106	103
Värmekostnad/m ² totalyta	132	127	134	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	37	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	34	45	42
Soliditet (%)	54	59	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 011	40	-15	-45
Nettoomsättning (tkr)	1 220	1 100	1 100	1 100

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 404 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 036 833	0	0	9 036 833
Fond för yttre underhåll	3 527 917	483 275	0	3 044 642
Balkongfond	35 280	5 040	0	30 240
S:a bundet eget kapital	12 600 030	488 315	0	12 111 715
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 610 175	-483 275	40 364	-4 167 264
Årets resultat	-1 011 329	-1 011 329	-40 364	40 364
S:a ansamlad förlust	-5 621 504	-1 494 604	0	-4 126 900
S:a eget kapital	6 978 526	-1 006 289	0	7 984 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 011 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 126 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 275
summa balanserat resultat	-5 621 504

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

887 006
-4 734 498

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 219 548	1 099 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68
Summa rörelseintäkter		1 219 548	1 099 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 718 850	-649 851
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 384	-81 093
Personalkostnader	Not 6	135	-45 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 486	-234 486
Summa rörelsekostnader		-2 190 585	-1 011 425
RÖRELSERESULTAT		-971 037	88 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 314	-48 164
Summa finansiella poster		-40 292	-48 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 011 329	40 364
ÅRETS RESULTAT		-1 011 329	40 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	12 664 847	12 899 333
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 664 847	12 899 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 667 647	12 902 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 036
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	246 770	559 445
Summa kortfristiga fordringar		246 770	563 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 856	1 856
Summa kassa och bank		1 856	1 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		248 626	565 337
SUMMA TILLGÅNGAR		12 916 273	13 467 470

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 527 917	3 044 642
Balkongfond		35 280	30 240
Summa bundet eget kapital		12 600 030	12 111 715
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 610 175	-4 167 264
Årets resultat		-1 011 329	40 364
Summa ansamlad förlust		-5 621 504	-4 126 900
SUMMA EGET KAPITAL		6 978 526	7 984 815
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 882 137
Summa långfristiga skulder		0	3 882 137
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 614 403	1 468 266
Leverantörsskulder		191 513	2 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	131 831	130 092
Summa kortfristiga skulder		5 937 747	1 600 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 916 273	13 467 470

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	10 - 30år	10 år - 30 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 117 824	998 056
Årsavgifter - lokaler	17 770	17 770
Elintäkter	83 979	83 979
Öresutjämning	-25	31
	1 219 548	1 099 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	68
	0	68

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	10 240	0
	Städning enligt beställning	3 870	6 040
	Hissbesiktning	1 875	0
	Myndighetstillsyn	0	20 128
	Gemensamma utrymmen	4 081	0
	Gård	2 598	1 555
	Serviceavtal	6 948	6 189
		29 612	33 912
	Reparationer		
	Tvättstuga	24 084	15 553
	VVS	128 805	5 900
	Hiss	1 668	3 090
	Skador/klotter/skadegörelse	35 000	0
		189 556	24 543
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	99 884	0
	VVS	621 747	0
	Stambyte	165 375	0
		887 006	0
	Taxebundna kostnader		
	El	152 926	122 339
	Värme	188 376	181 442
	Vatten	43 312	52 988
	Sophämtning/renhållning	68 011	52 649
		452 625	409 418
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 732	50 055
	Kabel-TV	24 374	32 179
	Bredband	51 480	60 060
		119 586	142 294
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 464	39 684
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 718 850	649 851
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	2 209	450
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 563
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	12 817	0
	Förvaltningsarvode	57 258	63 028
	Administration	20 438	1 501
	Konsultarvode	128 587	1 113
		237 384	81 093

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-100	35 000
	Sociala kostnader	-35	10 995
		-135	45 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	61 490	61 490
	Förbättringar	172 996	172 996
		234 486	234 486
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 118 849	18 118 849
	Utgående anskaffningsvärde	18 118 849	18 118 849
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 219 516	-4 985 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 486	-234 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 454 002	-5 219 516
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 664 847	12 899 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 587 000	2 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 963 000	15 963 000
	Taxeringsvärde mark	15 490 000	15 490 000
		31 453 000	31 453 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	253 000	253 000
		31 453 000	31 453 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 925	36 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 925	36 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 925	-36 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 925	-36 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 763	13 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 763	13 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 763	-13 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 763	-13 763
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	552	544
	Skattefordran	5 978	19 090
	Klientmedel hos SBC	240 041	539 811
	Fordringar	199	0
		246 770	559 445

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 044 642	2 561 367
	Reservering enligt stadgar	483 275	483 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 527 917	3 044 642

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,610 %	1 432 266	1 432 266	2022-11-28
	SEB	0,790 %	3 673 871	3 673 871	2022-07-28
	SEB	0,580 %	208 266	244 266	2022-10-28
	SEB	0,620 %	300 000	0	2022-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 614 403	5 350 403	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 614 403	-1 468 266	
			0	3 882 137	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 434 403 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 609 000	6 609 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	30 000
	Sociala avgifter	0	9 426
	Ränta	222	202
	Avgifter och hyror	97 573	90 464
	Underhåll VVS	34 036	0
		131 831	130 092

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stambytet påbörjas den 17:e januari.

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.

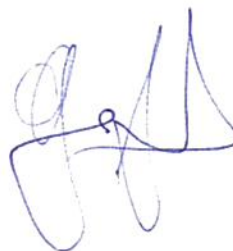
Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 18 / 05 2022

Mikael Englundh
Ordförande



Jonas Asplund
Ledamot



Sebastian Björkemar
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2022
KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2021 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 8 juni 2022

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 113 000	1 117 824	1 117 760
Årsavgifter - lokaler	17 000	17 770	17 000
Elintäkter	83 000	83 979	87 000
Öresutjämning	0	-25	0
	1 213 000	1 219 548	1 221 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	0	-10 240	-18 960
Städning enligt beställning	-5 000	-3 870	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-9 000
Hissbesiktning	0	-1 875	-2 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 081	0
Gård	-1 000	-2 598	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 948	-7 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-1 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	-36 000	-29 612	-49 960
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-26 000
Tvättstuga	0	-24 084	0
VVS	0	-128 805	0
Hiss	0	-1 668	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-35 000	0
	-10 000	-189 556	-26 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-99 884	0
VVS	0	-621 747	0
Stambyte	0	-165 375	-5 500 000
	0	-887 006	-5 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-128 000	-152 926	-158 000
Värme	-189 000	-188 376	-199 000
Vatten	-53 000	-43 312	-57 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-68 011	-67 000
	-425 000	-452 625	-481 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-43 732	-51 000
Kabel-TV	0	-24 374	-33 000
Bredband	-52 000	-51 480	-51 480
	-105 000	-119 586	-135 480
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-40 464	-39 000
	-39 000	-40 464	-39 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-2 209	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 625	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-12 817	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-57 258	-66 000
Administration	-2 000	-20 438	-2 000
Konsultarvode	0	-128 587	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-74 000	-237 384	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	100	-30 000
Arbetsgivaravgifter	0	35	-6 000
	-15 000	135	-36 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-62 000	-61 490	-62 000
Förbättringar	-173 000	-172 996	-173 000
	-235 000	-234 486	-235 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-939 000	-2 190 585	-6 591 440
RÖRELSERESULTAT	274 000	-971 037	-5 369 680
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-90 000	-40 314	-64 000
Räntekostnader skattekonto	0	8	0
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-90 000	-40 292	-64 000
RESULTAT	184 000	-1 011 329	-5 433 680

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se