

Årsredovisning för
Brf Måseskär 5
769621-9307
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måseskär 5, 769621-9307, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Emma Westerholm	Ordförande	2020
Bianca Tesi	Ledamot	2020
Hanna Eklund	Ledamot	2020
Lina Rutström	Ledamot	2020
Seani Vestin	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Eva Mallander	Suppleant	2020
Lars Klum	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Anna Stenberg, Mazars Set Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Salar Shalmashi		2020
Tom Thongying		2020

Firmateckning

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

9

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Stockholm Måseskär 4 och Stockholm 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 Astorpsringen 3 samt 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:	4470 kvm
Total bostadsarea:	3460 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3114 kvm
- varav hyresrättsarea:	346 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-06-15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Bredablick Förvaltning AB

Driftia Förvaltning AB

Com Hem AB

Ownit Broadband AB

Städenergi Facility Services Sverige AB

Ellevio AB

Stockholm Exergi AB

Söderlås vid Ringen AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Låssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 219 391 kr och planerat underhåll för 464 657 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-05-04 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 519 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
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
Trapphusrenovering	2019
Installation av två tvättmaskiner och en torkrumsavfuktare	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019 samt extra föreningsstämmor 20 oktober 2019 och 27 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

Under året har föreningen amorterat av lånen med 500 000 kr. Ett av föreningens lån har även omförhandlats och bundits på 5 år och därmed har räntan kunnat sänkas till 0,66%.

En ordinarie stämma samt två extrastämmor har hållits. Dessutom har två städdagar och en sommarfest arrangerats.

Föreningens stadgar har uppdaterats under året gällande fördelning av ansvaret för ventilationen i lägenheterna mellan föreningen och medlemmarna samt uppdatering gällande hänvisning till dataskyddsförordningen (GDPR). De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2019-12-13.

Under 2019 har tvättstugan uppgraderats med nya tvättmaskiner samt ny avfuktare till torkrum. Upprustningen av trapphusen med golvslipning av entréplan och hissar samt målning av väggar har färdigställts. Takplattor i trapphusen har även kompletterats.

Det yttre underhållet har bestått i att skyddande sockelplåt har satts upp på fasaden mot gatan för att motverka fasadskador. Träd och buskar har beskurits.

Under året har dessutom bredband och bas TV-tjänst upphandlats från Ownit Broadband AB för samtliga medlemmar och inkluderats i medlemsavgiften, vilket ökat föreningens kostnader något. Föreningens årskostnad för bredband och bas TV-tjänst är ca 100 000 kr.

Föreningen har haft oförutsedda utgifter i samband med en vattenskada som omfattade två lägenheter (en bostadsrätt samt en hyresrätt) och en lägenhetsbrand i en bostadsrätt.

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

Genomförd åtgärd

Nya tvättmaskiner och avfuktare till torkrummet i tvättstugan
Målning av väggar i trapphusen
Komplettering av takplattor i trapphusen
Beskränning av träd
Skyddande sockelplåt på fasaden mot gatan
Reparation i samband med vattenskada
Reparation i samband med lägenhetsbrand

Under 2020 kommer en ny underhållsplan att tas fram med hjälp av Bredablick Förvaltning. Den nya underhållsplanen kommer att sträcka sig över en 50-årsperiod. I början av 2020 kommer en radonmätning att genomföras i ett 20-tal lägenheter enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder. Det planerade underhållet innefattar även byte av utomhusbelysning, energideklaration, byte av kyl och frys i hyresrätterna, ommålning av en hyresrätt samt byte av fläktmotorer i de lägenheter som fick en anmärkning i OVK genomförd 2018.

Planerade åtgärder 2020

Ta fram ny underhållsplan
Utföra radonmätning
Byte av utomhusbelysning
Energideklaration
Byte av kyl och frys i hyresrätter
Ommålning av en hyresrätt
Byte av fläktmotorer i de lägenheter som fick en anmärkning i OVK genomförd 2018

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 påverkar inte budgeten för 2020 men behöver tas hänsyn till för den långsiktiga planeringen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 68 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 2018-01-01 då avgifterna sänktes med 10 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 879	2 844	2 957	3 076
Resultat efter finansiella poster	-866	-892	-171	-327
Förändring av underhållsfond	54	395	395	395
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	188	-178	535	373
Soliditet %	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	729	768
Bostadshyra kr / kvm	1 655	1 612	1 590	1 580
Driftskostnad, kr / kvm	388	363	368	375
Ränta, kr / kvm	64	48	58	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	114	114	114
Lån, kr / kvm	6 098	6 243	6 387	6 532
Snittränta (%)	1,04	0,76	0,91	1,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Bostadshyra för hyresrätter i kr/kvm har hyresrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 499 417	1 761 894	-4 203 705	-891 661
Disposition enligt föreningsstämma			-891 661	891 661
Avsättning till underhållsfond		519 000	-519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-464 657	464 657	
Årets resultat				-865 875
Vid årets slut	85 499 417	1 816 237	-5 149 709	-865 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 095 366
Årets resultat före fondförändring	-865 875
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	464 657
Summa över/underskott	-6 015 584

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-6 015 584

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 863 215	2 830 472
Övriga rörelseintäkter	3	15 504	13 762
Summa rörelseintäkter		2 878 719	2 844 234
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 027 850	-2 215 166
Övriga externa kostnader	7	-199 154	-163 448
Personalkostnader	8	-189 113	-83 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 108 637	-1 108 637
Summa rörelsekostnader		-3 524 754	-3 571 097
Rörelseresultat		-646 035	-726 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 895	-164 798
Summa finansiella poster		-219 840	-164 798
Resultat efter finansiella poster		-865 875	-891 661
Arets resultat		-865 875	-891 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	101 356 694	102 450 927
Inventarier, maskiner och installationer	11	151 457	165 861
Summa materiella anläggningstillgångar		101 508 151	102 616 788
Summa anläggningstillgångar		101 508 151	102 616 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		297	-
Övriga fordringar	13	1 289 020	212 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	117 672	109 143
Summa kortfristiga fordringar		1 406 989	321 502
Kassa och bank	13	-	1 375 945
Summa omsättningstillgångar		1 406 989	1 697 447
SUMMA TILLGÅNGAR		102 915 140	104 314 235

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 499 417	85 499 417
Underhållsfond		1 816 237	1 761 894
Summa bundet eget kapital		<u>87 315 654</u>	<u>87 261 311</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 149 709	-4 203 705
Årets resultat		-865 875	-891 661
Summa fritt eget kapital		<u>-6 015 584</u>	<u>-5 095 366</u>
Summa eget kapital		<u>81 300 070</u>	<u>82 165 945</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	14 299 083	21 599 083
Summa långfristiga skulder		<u>14 299 083</u>	<u>21 599 083</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	6 800 000	-
Leverantörsskulder		93 365	48 069
Skatteskulder		749	6 951
Övriga skulder		8 998	8 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	412 875	485 711
Summa kortfristiga skulder		<u>7 315 987</u>	<u>549 207</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 915 140</u>	<u>104 314 235</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-646 035	-726 863
Avskrivningar	1 108 637	1 108 637
	462 602	381 774
Erhållen ränta	55	-
Erlagd ränta	-219 895	-164 798
	242 762	216 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 825	9 245
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-33 220	128 426
	195 717	354 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-304 283	-145 353
Likvida medel vid årets början	1 580 181	1 725 534
Likvida medel vid årets slut	1 275 898	1 580 181

(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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 044 438	2 044 440
Hyror bostäder	572 712	557 767
Hyror p-platser/garage	165 421	147 316
Övriga objekt	80 644	80 949
Summa	2 863 215	2 830 472

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 489	6 828
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 133	2 275
Övriga intäkter	3 681	4 659
Försäkringsersättningar	6 201	-
Summa	15 504	13 762

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	26 428
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 361	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 164	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 295	17 489
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 003	78 526
VA & sanitet, installationer	526	-
Ventilation, installationer	14 800	-
El, installationer	5 822	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 293	-
Hiss	6 164	25 000
Övriga installationer	1 020	37 803
Vattenskador	32 030	-
Brandskador	119 976	-
Klottersanering	1 938	-
Summa	219 391	185 246

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	108 125
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	127 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	307 456	665 644
Huskropp, fasader	29 701	-
Summa	464 657	773 769

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift	68 850	68 640
Teknisk förvaltning	147 124	131 901
Besiktningkostnader	18 427	6 396
Snöröjning	31 856	35 376
Serviceavtal	13 890	-
Förbrukningsinventarier	-	11 630
Förbrukningsmaterial	12 711	1 290
El	76 248	89 818
Uppvärmning	386 671	392 328
Vatten och avlopp	120 578	115 947
Avfallshantering	54 603	55 487
Försäkringar	58 071	54 967
Systematiskt brandskyddsarbete	13 500	-
Tomträttsavgälder	259 250	259 000
Hyressättningsavgift	1 390	-
Kabel-TV	13 670	13 479
Bredband	66 963	19 892
Summa	1 343 802	1 256 151

9

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	564	-
Tele och post	-	364
Förvaltningskostnader	115 512	119 460
Revision	35 000	22 375
Jurist- och advokatkostnader	27 326	-
Bankkostnader	1 512	5 652
IT-tjänster	1 994	739
Övriga externa tjänster	9 063	8 258
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 684	6 601
Övriga externa kostnader	1 500	-
Summa	199 154	163 448

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått. Under 2019 har personalkostnader börjat periodiseras, vilket innebär att kostnader för två års styrelsearvoden redovisas under räkenskapsåret 2019. Av det redovisade beloppet under 2019 avser 68 250 kr 2018 års styrelsearvode och 75 650 kr 2019 års styrelsearvode samt arvode för trädgårdsarbete.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	138 000	63 800
Arvode för trädgårdsarbete	5 900	-
Summa	143 900	63 800
Sociala avgifter	45 213	20 046
Summa	189 113	83 846

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 094 233	1 094 233
Inventarier, maskiner och installationer	14 404	14 404
Summa	1 108 637	1 108 637

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	108 991 281	108 991 281
	<u>108 991 281</u>	<u>108 991 281</u>
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	108 991 281	108 991 281
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 540 354	-5 446 121
	<u>-6 540 354</u>	<u>-5 446 121</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 094 233	-1 094 233
	<u>-1 094 233</u>	<u>-1 094 233</u>
Utgående avskrivningar	-7 634 587	-6 540 354
Redovisat värde	101 356 694	102 450 927
Varav		
Byggnader	101 356 694	102 450 927
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	103 000 000	82 179 000
Varav byggnader	59 000 000	54 115 000

8

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	224 325	224 325
	<u>224 325</u>	<u>224 325</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	224 325	224 325
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 464	-44 060
	<u>-58 464</u>	<u>-44 060</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 404	-14 404
	<u>-14 404</u>	<u>-14 404</u>
Utgående avskrivningar	-72 868	-58 464
Redovisat värde	151 457	165 861

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	117 672	109 143
Summa	117 672	109 143

Not 13 Kassa och bank samt övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto SEB	-	1 375 945
Summa	-	1 375 945
Övriga fordringar	13 122	8 123
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 275 898	204 236
Summa	1 289 020	1 588 304

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	21 099 083	21 599 083
Summa	21 099 083	21 599 083

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SEB	1,18 %	2020-04-28	7 300 000	-	500 000	6 800 000
SEB	0,66 %	2024-09-28	14 299 083	-	-	14 299 083
Summa			21 599 083	-	500 000	21 099 083

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. De 6 800 000 kr som förfaller inom ett år har föreningen för avsikt att förlänga och det föreligger för tillfället inte något som skulle tyda på annat.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 665	-
Upplupna räntekostnader	6 528	7 409
Förutbetalda intäkter	153 837	209 611
Upplupna revisionsarvoden	30 000	-
Upplupna driftskostnader	130 845	268 691
Summa	412 875	485 711

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 565 444	36 565 444
Summa ställda säkerheter	36 565 444	36 565 444

8

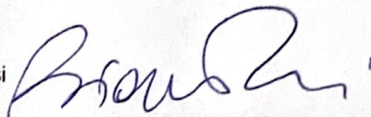
Underskrifter

Stockholm, 2020-04-14

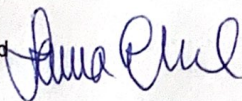
Emma Westerholm
Styrelseordförande



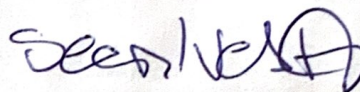
Bianca Tesi



Hanna Eklund



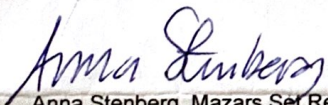
Seani Vestin



Suppleant Eva Mallander signerar åt ledamot Lina Rutström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Anna Stenberg, Mazars Set Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 uppvisar, 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.



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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

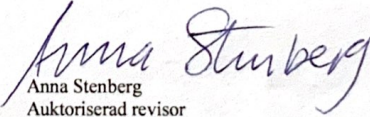
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 30 april 2020

Mazars AB


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor