

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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

Hanna Berg	Ledamot
Sofia Bleiweiss	Ledamot
Johan Stenvall	Ledamot

Camilla Bjuhr	Avgått
Mikael Englundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Kasper Dahlin	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

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

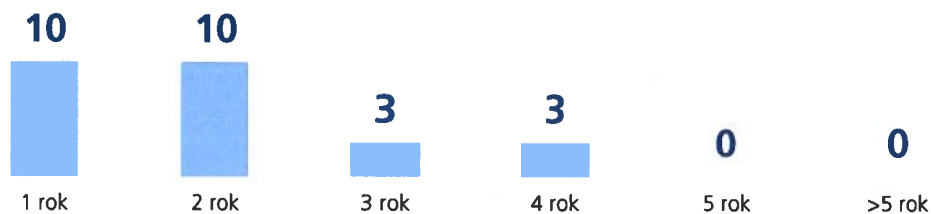
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B	2012	Utfört av medlemmar
Målning av källardörrar, 4A och 4B	2012	Utfört av medlemmar
Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven	2012	Utfört av medlemmar
Nedsågning av död alm	2012	Drabbad av almsjuka
OVK-besiktning	2012	Ej godkänd
Upprättande av underhållsplan	2012	
Installation av automatiskt lyse i källaren 4A	2012	
Ny port 4B	2011	
Utbyte av undercentral	2011	
Energideklaration genomförd	2010	
Renovering av tvättstuga	2010	Utfört av medlemmar
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	2019	För att få godkänd OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

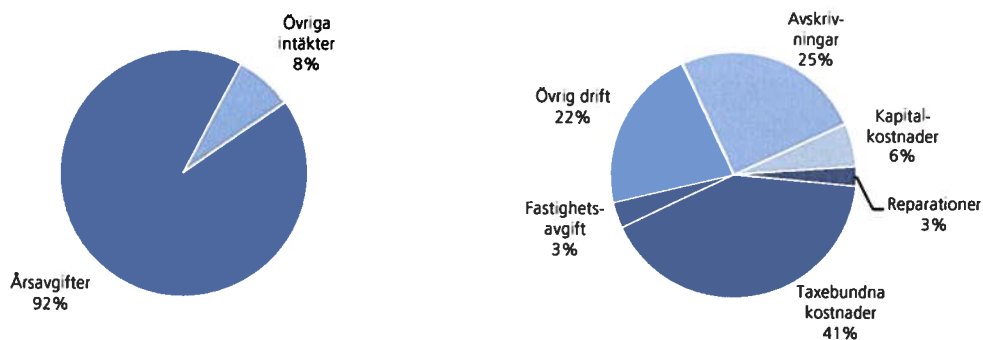
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Eget fastighetsnät med uppkoppling mot Bredbandsbolaget.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV-leverantör	Com Hem AB
Trappstädning	L8 Städ och Trädgård
Hiss	Kone
Nycklar och lås	Punctum Lås & Larm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 090 515	877 638
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 099 836	1 099 836
Finansiella intäkter	25	62
Minskning kortfristiga fordringar	0	575
Balkongfond	5 040	5 040
Ökning av kortfristiga skulder	11 542	10 204
	1 116 443	1 115 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	772 160	806 702
Finansiella kostnader	64 499	60 139
Ökning av kortfristiga fordringar	1 595	0
Minskning av långfristiga skulder	36 000	36 000
	874 254	902 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 332 704	1 090 515
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 189	212 876

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett lugnt år, inga större åtgärder har genomförts.

Vårstädning med gott resultat. Ingen höststädning hölls i år då vädret på den planerade dagen såg ut att bli väldigt regnigt.

Vi har bytt till ett föreningsavtal för bredband. Bredband ingår nu i avgiften för alla lägenheter.

Under kommunens upprustning av ledningar i gatan så kopplades av misstag vatten in i den gamla ledningen till 4b vilket resulterade i en översvämning av källaren.

I övrigt hoppas styrelsen på ett utökat engagemang från föreningens samtliga medlemmar när det gäller löpande drift och underhåll av vår fastighet och dess omgivningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 469	4 494	4 520	4 545
Elkostnad/m ² totalyta	106	103	81	73
Värmekostnad/m ² totalyta	134	135	137	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	42	38	37
Soliditet (%)	55	55	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-45	83	76
Nettoomsättning (tkr)	1 100	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	2 561 367	327 000	-15 570	2 249 937
Balkongfond	25 200	5 040	0	20 160
S:a bundet eget kapital	11 623 400	332 040	-15 570	11 306 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 668 955	-327 000	-29 609	-3 312 346
Årets resultat	-15 035	-15 035	45 179	-45 179
S:a ansamlad förlust	-3 683 989	-342 035	15 570	-3 357 525
S:a eget kapital	7 939 411	-9 995	0	7 949 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 341 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 000
summa balanserat resultat	-3 683 990

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 683 990

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 099 836	1 099 836
Summa rörelseintäkter		1 099 836	1 099 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-641 253	-682 577
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 541	-91 799
Personalkostnader	Not 5	-43 367	-32 326
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-278 237	-278 236
Summa rörelsekostnader		-1 050 397	-1 084 938
RÖRELSERESULTAT		49 439	14 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 499	-60 139
Summa finansiella poster		-64 474	-60 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 035	-45 179
ÅRETS RESULTAT		-15 035	-45 179

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 133 820	13 412 056
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 133 820	13 412 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 136 620	13 414 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 755	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 339 510	1 099 481
Summa kortfristiga fordringar		1 343 265	1 099 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 856	1 856
Summa kassa och bank		1 856	1 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 345 121	1 101 337
SUMMA TILLGÅNGAR		14 481 741	14 516 193

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 561 367	2 249 937
Balkongfond		25 200	20 160
Summa bundet eget kapital		11 623 400	11 306 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 668 955	-3 312 346
Årets resultat		-15 035	-45 179
Summa fritt eget kapital		-3 683 989	-3 357 525
SUMMA EGET KAPITAL		7 939 411	7 949 405
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 106 137	6 386 403
Summa långfristiga skulder		5 106 137	6 386 403
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 280 266	36 000
Leverantörsskulder		25 031	28 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	130 896	116 327
Summa kortfristiga skulder		1 436 193	180 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 481 741	14 516 193

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
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 år/ 30 år	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	2019	2018
Årsavgifter	998 056	998 056
Årsavgifter - lokaler	17 770	17 770
Elintäkter	83 979	83 979
Öresutjämning	31	31
	1 099 836	1 099 836

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	21 038
	Städning entreprenad	17 014	35 383
	Städning enligt beställning	7 188	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 875
	Hissbesiktning	1 835	1 774
	Serviceavtal	5 970	5 701
	Brandskydd	499	0
		32 506	81 771
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 497	12 657
	Entré/trapphus	0	1 069
	Lås	0	4 959
	VVS	8 165	0
	Elinstallationer	0	11 013
	Hiss	1 530	2 776
	Skador/klotter/skadegörelse	5 085	0
		28 277	32 474
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	15 570
		0	15 570
	Taxebundna kostnader		
	El	151 209	147 153
	Värme	191 203	193 530
	Vatten	56 166	52 248
	Sophämtning/renhållning	63 513	45 142
		462 091	438 073
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 553	47 716
	Kabel-TV	31 494	30 800
		80 047	78 516
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	38 332	36 172
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	641 253	682 577

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	5 016
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	13 998
	Föreningskostnader	406	738
	Förvaltningsarvode	62 070	60 178
	Administration	1 305	884
	Konsultarvode	3 779	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		87 541	91 799

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	25 000
	Sociala kostnader	10 367	7 326
		43 367	32 326
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	61 490	61 490
	Förbättringar	216 747	216 746
		278 237	278 236
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 706 793	-4 428 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-278 237	-278 236
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 985 030	-4 706 793
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 133 820	13 412 056
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 587 000	2 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 963 000	13 884 000
	Taxeringsvärde mark	15 490 000	11 257 000
		31 453 000	25 141 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	25 000 000
	Lokaler	253 000	141 000
		31 453 000	25 141 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	552	552
	Skattefordran	8 110	10 270
	Klientmedel hos SBC	1 330 848	1 088 659
		1 339 510	1 099 481

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 249 937	1 866 573
	Reservering enligt stadgar	327 000	390 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 570	-6 636
	Vid årets slut	2 561 367	2 249 937

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,690 %	1 432 266	1 432 266	2021-11-28
	SEB	0,790 %	3 673 871	3 673 871	2022-07-28
	SEB	1,010 %	1 280 266	1 316 266	2020-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 386 403	6 422 403	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 280 266	-36 000	
			5 106 137	6 386 403	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 206 403 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 609 000	6 609 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	25 000	22 000
	Sociala avgifter	7 855	6 913
	Ränta	366	575
	Avgifter och hyror	97 675	86 839
		130 896	116 327

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 17 / 5 2020



Hanna Berg
Ledamot

Sofia Bleiweiss
Ledamot



Johan Stenvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Extern revisor *Auktoriserad*

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masen 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Solna den 28 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor