

Brf Måseskär 5

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Måseskär 5
769621-9307
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Tom Thongying	Ordförande	2024
Habib Neydavari	Ledamot	2024
Seani Vestin	Ledamot	2024
Joel Eriksson	Ledamot	2024
Ivanka Zizak	Ledamot	2024
Stefan Eklund	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Magnus Backéus	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Anna Stenberg, Mazars AB	Auktoriserad revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Mikael Johansson		2024
Jonathan Grönvall Jacobsson		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
10	30	10

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Driftia Förvaltning AB
Tele2 Sverige AB
Ownit Broadband AB
Smart Förvaltning Sverige AB
Fortum Markets AB
Stockholm Exergi AB
Söderlås vid Ringen AB
Aseka Hiss & Fastighet AB

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Låssystem
Serviceavtal hissar



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 562 kr och planerat underhåll för 541 288 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 974 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 279 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte av nummerskyltar	2015
Förstärkt belysning till parkering	2015
Lagning av putsskador i fasaden	2015
Byte av tätningsstos	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
Byte av kyl och frys i hyresrätter	2020
Byte av spis i hyresrätt	2020
Byte av utomhusbelysning	2020
Byte av köksfläktar	2020
Renovering av soprumsgolv	2021
Vattenbehandlingssystem inkl styrenhet för värmesystem	2022
Målning miljöstuga	2023
Renovering av hissar	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ett nytt avtal med Stockholms stad har tecknats för avgäldsperiod 2024-10-01 till 2034-09-30. Den årliga tomträttsavgälden är bestämt till 663 500 kr. Det innebär en förändring från nuvarande 55,60 kr/kvm till 143 kr/kvm. En särskild nedsättning av avgälden kommer ske de första fyra åren.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

I årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 259	3 082	2 982	2 893
Resultat efter finansiella poster	-546	-365	-158	-394
Förändring av underhållsfond	433	760	919	723
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	124	-23	32	-9
Sparande kr / kvm	314	266	279	262
Soliditet (%)	81	81	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	746	710	683	657
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	71	72	71	71
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	746	710	683	657
Bostadshyra kr / kvm	1 833	1 718	1 718	1 679
Driftskostnad, kr / kvm	450	448	407	414
Energikostnad, kr / kvm	208	188	159	161
Ränta, kr / kvm	66	41	37	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	279	273	270	265
Lån, kr / kvm	5 064	5 150	5 522	5 894
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 684	5 780	6 198	6 615
Räntekänslighet (%)	8	8	9	10
Snittränta (%)	1,31	0,80	0,67	0,71

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	85 499 417	4 217 847	-8 969 189	-365 306
Disposition enligt föreningsstämma			-365 306	365 306
Avsättning till underhållsfond		974 000	-974 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-541 288	541 288	
Årets resultat				-546 047
Vid årets slut	85 499 417	4 650 559	-9 767 207	-546 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 334 495
Årets resultat före fondförändring	-546 047
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-974 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	541 288
Summa över/underskott	-10 313 254

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 313 254
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 236 761	3 058 152
Övriga rörelseintäkter	3	22 611	24 245
Summa rörelseintäkter		3 259 372	3 082 397
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 170 181	-1 904 952
Övriga externa kostnader	7	-177 131	-164 032
Personalkostnader	8	-133 936	-132 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 102 262	-1 102 262
Summa rörelsekostnader		-3 583 510	-3 303 499
Rörelseresultat		-324 138	-221 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 225	596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 134	-144 800
Summa finansiella poster		-221 909	-144 204
Resultat efter finansiella poster		-546 047	-365 306
Årets resultat		-546 047	-365 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	96 979 762	98 073 995
Inventarier, maskiner och installationer	11	106 748	114 777
Summa materiella anläggningstillgångar		97 086 510	98 188 772
Summa anläggningstillgångar		97 086 510	98 188 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 255 731	744 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 174	115 096
Summa kortfristiga fordringar		1 392 905	859 950
Summa omsättningstillgångar		1 392 905	859 950
SUMMA TILLGÅNGAR		98 479 415	99 048 722



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 499 417	85 499 417
Underhållsfond		4 650 559	4 217 847
Summa bundet eget kapital		90 149 976	89 717 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 767 207	-8 969 189
Årets resultat		-546 047	-365 306
Summa fritt eget kapital		-10 313 254	-9 334 495
Summa eget kapital		79 836 722	80 382 769
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	14 299 083
Summa långfristiga skulder		-	14 299 083
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	17 699 083	3 700 000
Leverantörsskulder		352 849	96 057
Skatteskulder		22 355	13 279
Övriga skulder		5 375	5 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	563 031	552 159
Summa kortfristiga skulder		18 642 693	4 366 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 479 415	99 048 722

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-324 138	-221 102
Avskrivningar	1 102 262	1 102 262
	778 124	881 160
Erhållen ränta	10 225	596
Erlagd ränta	-232 134	-144 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	556 215	736 956
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-36 676	12 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	276 740	68 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 279	817 682
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 700 000
Amortering av låneskulder	-300 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-1 300 000
Årets kassaflöde	496 279	-482 318
Likvida medel vid årets början	722 082	1 204 400
Likvida medel vid årets slut	1 218 361	722 082

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

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

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 321 676	2 211 192
Hyror bostäder	634 063	594 600
Hyror p-platser/garage	199 585	168 320
Övriga objekt	81 437	84 040
Summa	3 236 761	3 058 152

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 147	11 972
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 015
Övriga intäkter	17 464	10 258
Summa	22 611	24 245

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 14 105 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	7 877	2 330
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 418	12 692
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 022
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 945	5 828
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 822
VA & sanitet, installationer	-	43 153
Värme, installationer	12 575	44 967
Ventilation, installationer	-	4 564
Hiss	15 747	15 066
Huskropp	-	3 625
Markytor	-	2 600
Klottersanering	-	2 742
Skadedjur	-	937
Summa	50 562	146 348

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 125	-
VA & sanitet, installationer	-	194 056
Hiss	507 163	-
Summa	541 288	194 056

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	85 540	82 040
Teknisk förvaltning	131 746	167 676
Besiktningsskostnader	4 629	4 425
Gångbanerrenhållning	13 926	-
Snöröjning	44 809	43 478
Serviceavtal	23 795	21 818
Förbrukningsmaterial	14 486	17 501
El	91 350	115 247
Uppvärmning	471 933	409 142
Vatten och avlopp	164 970	133 976
Avfallshantering	78 351	70 284
Försäkringar	76 354	74 537
Systematiskt brandskyddsarbete	12 038	31 051
Tomträttsavgälder	259 000	259 000
Hyressättningsavgift	695	-
Kabel-TV	15 816	14 282
Bredband	88 893	120 091
Summa	1 578 331	1 564 548

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	150	-
Förvaltningskostnader	117 433	111 417
Revision	41 450	34 250
Bankkostnader	1 906	2 377
IT-tjänster	2 431	331
Övriga externa tjänster	5 514	7 451
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 447	7 406
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	177 131	164 032

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arvode för trädgårdsarbete	-	1 200
Utbildning	-	3 981
Summa	105 000	101 781
Sociala avgifter	28 936	30 472
Summa	133 936	132 253

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 094 233	1 094 233
Inventarier, maskiner och installationer	8 029	8 029
Summa	1 102 262	1 102 262

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	108 991 281	108 991 281
Utgående anskaffningsvärden	108 991 281	108 991 281
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-10 917 286	-9 823 053
	-10 917 286	-9 823 053
 Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 094 233	-1 094 233
	-1 094 233	-1 094 233
 Utgående avskrivningar	-12 011 519	-10 917 286
 Redovisat värde	96 979 762	98 073 995
 Varav		
Byggnader	96 979 762	98 073 995
 Taxeringsvärden		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	609 000	609 000
Totalt taxeringsvärde	141 609 000	141 609 000
Varav byggnader	76 609 000	76 609 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	224 325	224 325
Utgående anskaffningsvärden	224 325	224 325
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-109 548	-101 519
	-109 548	-101 519
 Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 029	-8 029
	-8 029	-8 029
 Utgående avskrivningar	-117 577	-109 548
 Redovisat värde	106 748	114 777

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	37 370	22 772
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 218 361	722 082
Summa	1 255 731	744 854

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	4 932	-
Förutbetalda kostnader	132 242	115 096
Summa	137 174	115 096

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 699 083	3 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	14 299 083
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 699 083	17 999 083

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 699 083	17 999 083
Summa	17 699 083	17 999 083

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,66 %	2024-09-28	14 299 083	-	-	14 299 083
SEB	4,50 %	2024-03-28	3 700 000	-	300 000	3 400 000
Summa			17 999 083	-	300 000	17 699 083

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 951
Upplupna räntekostnader	9 361	7 402
Förutbetalda intäkter	266 049	265 088
Upplupna revisionsarvoden	36 200	33 125
Upplupna driftskostnader	113 430	119 593
Summa	563 031	552 159

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen höjde årsavgifterna 1 januari 2024 med 20 %.



Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	36 565 444	36 565 444
Summa ställda säkerheter	36 565 444	36 565 444



Underskrifter

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

Tom Thongying
Styrelseordförande

Habib Neydavari

Seani Vestin

Joel Eriksson

Ivanka Zizak

Stefan Eklund

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

Anna Stenberg, Mazars 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



mazars

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Måseskär 5 för år 2023 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.

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

Mazars AB

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

