



Välkommen till årsredovisningen för Brf Masen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASEN 2	1994	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1972

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 404 kvm och 1 bostadsrättslokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 1429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Viktoria Hofstedt	Ordförande
Eric Jonas Asplund	Styrelseledamot
Moa Agnes Elsa Rosén	Styrelseledamot
Monica May Opel	Suppleant
Rickard Hofstedt	Suppleant

Valberedning

Sara Korell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Montering av utrymningsskyltar och brandvarnare
Nedsågning av död alm
- 2022** ● Rörstambyte 4b - Utförd
Genomgång och åtgärder av ventilation - Godkänd
Radiatorstamventiler byttes ut i 4A - Utfört
Gått från självdrag till mekanisk ventilation i 4b - Utfört
- 2021** ● Byte av avlopp och vatten i källaren (4B) serviceledning - Utförd
Radonmätning - Godkänd
- 2020** ● Renovering av golv och källardörr i entré - Utfört av medlemmar
Energideklaration - Godkänd
- 2018** ● Nedsågning av två träd på kortsidan pga att de dött
Borttag av uteplats pga att den var farlig att vistas på
OVK-besiktning - Ej godkänd
- 2016** ● Cykelställ monterade i cykelrummet 4B
- 2015** ● Återställande av träpanel på burspråk 4A
- 2014-2017** ● Genomgång och åtgärder av ventilation
- 2013** ● Renovering tak och fasad
Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare
- 2012** ● Nedsågning av död alm - Drabbad av almsjuka
OVK-besiktning - Ej godkänd
Upprättande av underhållsplan
Målning av källardörrar, 4A och 4B - Utfört av medlemmar
Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven - Utfört av medlemmar
Installation av automatiskt lyse i källaren 4A
Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B - Utfört av

	● medlemmar
2011	● Utbyte av undercentral Ny port 4B
2010	● Energideklaration genomförd Renovering av tvättstuga - Utfört av medlemmar
2009	● Renovering fönster
2007	● Nytt torkskåp samt torktumlare
2006	● OVK-besiktning Renovering av trapphus 4B
2004	● Fastighetsnät (FiberLAN) installeras
2003	● Markarbete för nya sopkärl
2000	● Omläggning av tak
1993	● Rörstambyte 4A Renovering av balkonger
1973	● Rörstambyte 4B

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telenor
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstäd	Stockholms städ
Hiss	KONE
Lås och larm	Punktum
El	Telge Energi AB
El (elöverföring)	Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Revisor	KPMG
Vatten	Sundbyberg avfall och vatten AB
Sophämtning	Sundbyberg avfall och vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

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.

- 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vad det gäller ekonomin har BRF Masen 2 självklart påverkats av det ekonomiska läge som råder i landet. Räntan är det främsta som påverkat föreningens ekonomi, då räntekostnaderna mångdubblats. Under vintern har även elpriserna höjts, varför styrelsen bestämde sig för att höja eltillägget på avgiften för samtliga boende i oktober. Samtliga tjänster som föreningen betalar för har också höjts, så som trappstäd och revisionsbyrå.

På grund av ökade kostnader beslutade styrelsen att höja avgiften med 20 %, utöver det ökade priset för elen. Styrelsen varslade om höjda avgifter via mejl den 11 oktober, och den exakta höjningen meddelades sedan den 29 oktober, också via mejl till samtliga boende. Styrelsen har också varnat för att avgiften förmodligen kan behöva höjas igen under våren 2024.

Gällande bolån så sammanslogs tre lån till ett större under hösten. Våra lån uppgår per 2023-12-31 till 12 518 280 kronor. Vi amorterar enligt tidigare plan.

Under 2023 har styrelsen drivit frågan kring det stambyte som genomfördes med start 2020. Under våren 2023 kopplade styrelsen in advokater för att se till att allt gick rätt till. Processen fortgår under 2024 men hoppas avslutas under våren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under året.

Övriga uppgifter

En trädgrundsgrupp skapades där fyra stycken medlemmar tar extra ansvar för trädgården med gräsklippning, hantera häckar samt plantering.

En städdag genomfördes den 15 oktober där större delen av föreningen deltog. Det blev en mycket lyckad dag då vi tillsammans fällde ett träd, städade i båda källarna, tvättstugan fick sig en rejäl uppfräschning och bråte som stod på vinden bars bort. Ett helt släp fylldes och kördes till återvinningen. I samband med detta satte vi även upp nya instruktionsskyltar för tvättstugan vilket har haft god effekt på renhållningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 380 299	1 240 976	1 219 548	1 099 836
Resultat efter fin. poster	-215 499	-6 356 361	-1 011 329	40 364
Soliditet (%)	3	5	54	59
Yttre fond	483 275	3 124 186	3 527 917	3 044 642
Taxeringsvärde	34 315 000	34 315 000	31 453 000	31 453 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 916	8 780	3 925	3 740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 760	8 780	3 925	3 740
Sparande per kvm totalyta, kr	228	-250	77	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	131	144	107	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	131	132	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	45	30	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	330	321	269	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,08	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 192 158 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet beror till stor del på de ökade räntorna samt inflationen i samhället som gjort att priset på samtliga tjänster som föreningen nyttjar höjts, exempelvis revision, vatten, uppvärmning etc.

Föreningen räknar med att räntor går ner under kommande år men ser också ett behov av att höja avgiften för att täcka förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 036 833	-	-	9 036 833
Fond, yttre underhåll	3 124 186	-3 124 186	483 275	483 275
Balkongfond	40 740	-	5 040	45 780
Balanserat resultat	-5 217 773	-3 232 175	-483 275	-8 933 223
Årets resultat	-6 356 361	6 356 361	-215 499	-215 499
Eget kapital	627 625	0	-210 459	417 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 449 948
Årets resultat	-215 499
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 275
Totalt	-9 148 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	306 250
Balanseras i ny räkning	-8 842 472

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 380 299	1 240 976
Övriga rörelseintäkter	3	37 221	0
Summa rörelseintäkter		1 417 520	1 240 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-989 047	-6 556 317
Övriga externa kostnader	9	90 818	-573 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 480	-234 486
Summa rörelsekostnader		-1 132 709	-7 363 866
RÖRELSERESULTAT		284 811	-6 122 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 649	4 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-516 960	-237 721
Summa finansiella poster		-500 311	-233 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 499	-6 356 361
ÅRETS RESULTAT		-215 499	-6 356 361

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 195 880	12 430 360
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 195 880	12 430 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 198 680	12 433 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 184	7 249
Övriga fordringar	14	1 243 112	1 267 034
Summa kortfristiga fordringar		1 246 296	1 274 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 579	3
Summa kassa och bank		7 579	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 253 875	1 274 286
SUMMA TILLGÅNGAR		13 452 556	13 707 447

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll		483 275	3 124 186
Balkongfond		45 780	40 740
Summa bundet eget kapital		9 565 888	12 201 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 933 223	-5 217 773
Årets resultat		-215 499	-6 356 361
Summa fritt eget kapital		-9 148 722	-11 574 134
SUMMA EGET KAPITAL		417 166	627 625
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 519 075	12 546 403
Leverantörsskulder		374 401	23 677
Övriga kortfristiga skulder		0	1 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 914	508 174
Summa kortfristiga skulder		13 035 390	13 079 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 452 556	13 707 447

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 811	-6 122 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 480	234 486
	519 291	-5 888 403
Erhållen ränta	16 649	4 250
Erlagd ränta	-514 960	-233 449
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 981	-6 117 602
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 748	-4 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 309	205 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 420	-5 916 681
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 040	5 460
Upptagna lån	16 877	7 274 000
Amortering av lån	-45 000	-342 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-23 083	6 937 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 663	1 020 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 262 676	241 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 248 013	1 262 676

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Masen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 162 572	1 117 824
Årsavgifter lokaler	18 480	17 770
El	192 158	94 296
Pantsättningsavgift	3 150	11 109
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	-23
Summa	1 380 299	1 240 976

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	37 221	0
Summa	37 221	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	16 960	14 240
Hissbesiktning	2 113	1 978
Myndighetstillsyn	2 732	0
Gårdkostnader	1 095	1 138
Serviceavtal	7 643	7 643
Förbrukningsmaterial	4 525	1 394
Summa	35 068	26 393

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	10 000
Tvättstuga	7 523	3 990
Ventilation	2 269	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 113
Hissar	-28 291	80 823
Vattenskada	0	18 823
Summa	-18 499	115 749

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	306 250	5 652 309
VVS	0	14 624
Värmeanläggning	0	72 729
Tak	0	24 625
Summa	306 250	5 764 287

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	186 864	206 452
Uppvärmning	210 226	187 597
Vatten	74 284	64 610
Sophämtning/renhållning	52 326	49 055
Summa	523 700	507 714

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 074	45 155
Självrisk	0	1 500
Bredband	57 990	52 875
Fastighetsskatt	44 464	42 644
Summa	142 528	142 174

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Juridiska åtgärder	68 450	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 000	18 063
Styrelseomkostnader	0	12 780
Föreningskostnader	13 896	450
Förvaltningsarvode enl avtal	57 674	56 070
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	3 974	19 691
Konsultkostnader	-275 266	464 318
Summa	-90 818	573 062

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	516 794	120 517
Dröjsmålsränta	166	0
Övriga räntekostnader	0	34
Övriga finansiella kostnader	0	117 170
Summa	516 960	237 721

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 820 099	18 118 849
Årets inköp	0	701 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 820 099	18 820 099
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 389 739	-5 454 002
Årets avskrivning	-234 480	-935 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 624 219	-6 389 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 195 880	12 430 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 587 000</i>	<i>2 587 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 213 000	18 213 000
Taxeringsvärde mark	16 102 000	16 102 000
Summa	34 315 000	34 315 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 575	50 688
Inköp	0	-21 113
Utgående anskaffningsvärde	29 575	29 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 575	-50 688
Avskrivningar	0	21 113
Utgående avskrivning	-29 575	-29 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	700	563
Skattefordringar	1 978	3 798
Klientmedel	0	341 437
Transaktionskonto	173 922	0
Borgo räntekonto	1 066 512	921 237
Summa	1 243 112	1 267 034

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	4,75 %	4 439	1 432 266
SEB	2024-07-28	4,71 %	3 673 871	3 673 871
SEB	2024-12-28	4,75 %	3 438	172 266
SEB	2024-02-28	4,83 %	6 800 000	6 800 000
SEB	2024-12-28	4,65 %	2 036 532	0
SEB	Löst	0,00 %	0	468 000
Summa			12 518 280	12 546 403
Varav kortfristig del			12 518 280	12 546 403

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 338 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	383 774
Uppl kostn räntor	6 494	4 494
Förutbet hyror/avgifter	135 420	119 906
Summa	141 914	508 174

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 561 403	12 561 403

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.'

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Jessica Viktoria Hofstedt
Ordförande

Eric Jonas Asplund
Styrelseledamot

Moa Agnes Elsa Rosén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 12:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.06.2024 08:10

DOCUMENT ID:

Byb6PVQxB0

ENVELOPE ID:

r1av4QIBR-Byb6PVQxB0

DOCUMENT NAME:

Brf Masen 2, 716421-3857 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Moa Agnes Elsa Rosén moaroosen@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2024 08:37 07.06.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/05) IP: 104.28.31.65
2. Jessica Viktoria Hofstedt jessica.v.hofstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2024 12:55 07.06.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/03) IP: 90.129.221.87
3. Eric Jonas Asplund yonassis@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2024 16:20 08.06.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/14) IP: 95.193.146.11
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	11.06.2024 12:43 11.06.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masen 2 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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 Masen 2 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Luleå den dag den elektroniska signaturen utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 12:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.06.2024 08:10

DOCUMENT ID:

rkQpv47gH0

ENVELOPE ID:

BJx6vEXlH0-rkQpv47gH0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Masen 2 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	11.06.2024 12:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	11.06.2024 12:43	Low	IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed