



Välkommen till årsredovisningen för Brf Maskrosen 3 i Midsommarkransen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 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
Maskrosen 3	2015	Stockholms Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 1 618 kvm och 1 lokal om 26 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1644 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Jan Mikael Svensk	Ordförande
Eva Margoth Susanne Sjöstedt	Styrelseledamot
Gustav Karlsson	Styrelseledamot

Revisorer

Richard Lindberg	Revisor	RSM
Unn Jonstojj	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 1980-1989** ● Allmänt - Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under 1980-talet utfördes renoveringsarbeten med bl.a. fasad, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte övriga installationer.
- 2002-2004** ● Stambyte kök inklusive stående stam - Samtliga köksstammar byttes/renoverades förutom fem stycken lägenheter i souterrängplan. Dessa byttes/renoverades 2018 i samband med deras badrum.
- 2007** ● Utrustning fjärrvärmecentral - Huvudsakligen från 2007.
- 2008-2017** ● Maskinpark tvättstuga - En tvättmaskin byttes 2017. Resterande maskinpark från 2008.
- 2015-2016** ● Fönsterrenovering - Samtliga fönsterkarmar renoverades och samtliga fönsterrutor byttes mot isoleringsglas.
- 2015-2018** ● Stambyte badrum inklusive stående stam - Badrummen har bytts i etapper. 9 badrum gjordes 2015, 11 badrum gjordes 2016 och 20 badrum gjordes 2018. 2 badrum som går på köksstammar gjordes i samband med köksrenoveringen 2002-2004 och behålls.
- 2018** ● Stambyte källare och vind - Samtliga stammar i både källare och på vind har byts eller undersökts i samband med sista badrumsrenoveringarna 2018. Vissa av dess byttes och vissa behölls pga. sitt goda skick.
Utbyte och inställning radiatorventiler - Gjort som option i samband med stambytet 2018. Skall leda till energibesparingar och följaktligen sänkta värmekostnader för föreningen.
Partiell dränering - Vid den årliga statusbesiktningen 2017 hittades fuktgenomträngning i tvättstugan. Mindre punktinsats krävdes som utfördes som option i samband med stambytet 2018.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Fasad mot gård. Balkongbygge utreds fortsatt. Fasad görs i samband med detta.

Avtal med leverantörer

Förvaltning

Trapphusstädning

Anticimex utför årliga Brandskyddsinspektioner, Inomhusmiljöinspektioner var tredje år samt skadebesiktning och fuktmätning med rapport vid behov.

Klimatstyrning för energioptimering och minskning av fjärrvärmeförbrukning.

Trädgårdsskötsel

SBC

Städpoolen

Anticimex

Egain

Svenska

Trädgårdsmästarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sett till situationen på räntemarknaden har föreningen fått godkännande från Handelsbanken att pausa amorteringstakten temporärt fr.om. 1 juni 2023 då föreningen pga. försäljningarna av två av föreningens fem hyreslägenheter överamorterat mer än dubbelt den tänkta amorteringstakten (totalt ca 5 MSEK mer sedan 2015) samt att ytterligare tillgångar finns i de tre kvarvarande hyresrätterna.

Hyresförhandlingen för hyreslägenheterna för 2022-2023 är inte genomförd ännu, på grund av avsaknaden av jämförelseobjekt då hyresförhandlingarna generellt har tagit längre tid än vanligt på grund av de höga inflationsläget som råddigt de senaste två åren.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har valt att inte överklaga Länsstyrelsens nekande av balkongbygget till Mark- och Miljödomstolen. Tanken är att i stället jobba om förslaget. Ingen tidplan för detta är i dagsläget färdigställd. Då detta är något som medför en arkitekt-/projektledarkostnad-har detta med hänsyn till rådande ränteläge pausats för närvarande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 509 064	1 507 642	1 485 653	1 482 868
Resultat efter fin. poster	-338 788	-503 443	-245 816	-212 961
Soliditet (%)	76	76	76	71
Yttre fond	476 349	431 941	304 713	203 142
Taxeringsvärde	52 091 000	52 091 000	33 857 000	33 857 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	769	769	789	771
Hyror per kvm hyresrättsyta*	1 758	1 758	1 324	1 501
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 020	11 534	11 810	14 133
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 155	10 278	10 524	12 594
Sparande per kvm totalyta, kr	93	61	172	174
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	40	24	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	171	175	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	45	43	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	256	241	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,34	-	-	-

* Skillnaden i nyckeltalen årsavgift per kvm bostadsrättsyta och hyror per kvm hyresrättsyta beror främst på att tidigare hyresrätt upplåtits till bostadsrätt under 2021.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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, dock är Föreningens kassaflödesmässiga resultat positivt i och med att amorteringarna kraftigt understiger avskrivningarna. Då Föreningen har utfört stora underhållsåtgärder sedan ombildningen 2015; har tillgångar i de tre återstående hyreslägenheterna (två har avyttrats tidigare); samt en substantiell kassa, är det styrelsens bedömning att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	56 015 257	-	-	56 015 257
Upplåtelseavgifter	2 898 048	-	-	2 898 048
Fond, yttre underhåll	431 941	-111 865	156 273	476 349
Balanserat resultat	-3 863 089	-391 578	-156 273	-4 410 940
Årets resultat	-503 443	503 443	-338 788	-338 788
Eget kapital	54 978 714	0	-338 788	54 639 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 254 667
Årets resultat	-338 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 273
Totalt	-4 749 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 749 728

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	1 509 064	1 507 642
Övriga rörelseintäkter	3	5 381	1 380
Summa rörelseintäkter		1 514 445	1 509 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-733 785	-997 146
Övriga externa kostnader	9	-244 934	-341 494
Personalkostnader	10	-57 167	-51 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 348	-493 945
Summa rörelsekostnader		-1 528 234	-1 883 836
RÖRELSERESULTAT		-13 789	-374 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 080	4 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-342 079	-133 470
Summa finansiella poster		-324 998	-128 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-338 788	-503 443
ÅRETS RESULTAT		-338 788	-503 443

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	70 444 637	70 936 985
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 444 637	70 936 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 444 637	70 936 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 389	39 936
Övriga fordringar	14	1 226 017	1 236 660
Summa kortfristiga fordringar		1 268 406	1 276 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 679	649
Summa kassa och bank		4 679	649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 273 084	1 277 244
SUMMA TILLGÅNGAR		71 717 721	72 214 229

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 913 305	58 913 305
Fond för yttre underhåll		476 349	431 941
Summa bundet eget kapital		59 389 654	59 345 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 410 940	-3 863 089
Årets resultat		-338 788	-503 443
Summa fritt eget kapital		-4 749 728	-4 366 532
SUMMA EGET KAPITAL		54 639 926	54 978 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 695 639	8 897 501
Leverantörsskulder		47 150	36 213
Skatteskulder		140 356	134 556
Övriga kortfristiga skulder		26 923	26 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	167 727	140 322
Summa kortfristiga skulder		17 077 795	9 235 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 717 721	72 214 229

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 789	-374 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	492 348	493 945
	478 559	119 131
Erhållen ränta	17 080	4 841
Erlagd ränta	-313 779	-131 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 860	-7 757
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 067	-27 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 842	5 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 635	-28 980
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-201 862	-403 724
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-201 862	-403 724
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 227	-432 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 191	1 603 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 160 964	1 171 191

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Maskrosen 3 i Midsommarkransen 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 periodisering 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, 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 %
---------	-----

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	1 164 300	1 164 299
Hysesintäkter bostäder	181 116	181 107
Hysesintäkter lokaler	59 754	58 647
Hysesintäkter p-plats	87 619	93 412
Deb. fastighetsskatt	4 908	0
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	3 675	10 143
Överlåtelseavgift	4 464	0
Andrahandsuthyrning	2 628	0
Öres- och kronutjämning	0	35
Summa	1 509 064	1 507 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5 381	1 380
Summa	5 381	1 380

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 981	11 185
Fastighetsskötsel gård enl avtal	36 780	33 411
Städning utöver avtal	0	36 540
Brandskydd	16 364	15 379
Gemensamma utrymmen	0	519
Serviceavtal	0	4 879
Förbrukningsmaterial	690	3 325
Summa	56 815	105 238

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	4 100
Tvättstuga	19 461	4 980
Trapphus/port/entr	0	15 758
Dörrar och lås/porttele	0	7 640
VVS	5 991	2 735
Elinstallationer	0	14 738
Hissar	0	6 172
Mark/gård/utemiljö	0	24 650
Vattenskada	0	21 427
Skador/klotter/skadegörelse	7 539	87 726
Summa	32 991	189 926

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	2 405
Hyreslägenheter	0	23 960
VVS	0	85 500
Summa	0	111 865

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	49 398	65 114
Uppvärmning	310 299	280 438
Vatten	93 298	74 629
Sophämtning/renhållning	75 275	60 273
Summa	528 270	480 454

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 021	35 915
Bredband	5 040	5 040
Fastighetsskatt	71 648	68 708
Summa	115 709	109 663

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	300
Tele- och datakommunikation	7 400	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	120	540
Revisionsarvoden extern revisor	34 534	29 481
Föreningskostnader	750	964
Förvaltningsarvode enl avtal	183 536	178 361
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	10 352	19 057
Konsultkostnader	0	112 791
Föreningsavgifter	100	0
Summa	244 934	341 494

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 500	37 500
Revisionsarvode arvoderad	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	13 667	12 251
Summa	57 167	51 251

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	341 832	133 470
Dröjsmålsränta	83	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	111	0
Övriga finansiella kostnader	52	0
Summa	342 079	133 470

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 685 582	74 685 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 685 582	74 685 582
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 748 597	-3 256 248
Årets avskrivning	-492 348	-492 349
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 240 945	-3 748 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 444 637	70 936 985
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 450 665</i>	<i>25 450 665</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 891 000	20 891 000
Taxeringsvärde mark	31 200 000	31 200 000
Summa	52 091 000	52 091 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 925	31 925
Utgående anskaffningsvärde	31 925	31 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 925	-30 329
Avskrivningar	0	-1 596
Utgående avskrivning	-31 925	-31 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 731	66 117
Klientmedel	0	258 923
Transaktionskonto	202 350	0
Borgo räntekonto	953 936	911 620
Summa	1 226 017	1 236 660

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	1,04 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-06-03	4,66 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-06-03	4,66 %	695 639	897 501
Summa			16 695 639	16 897 501
Varav kortfristig del			16 695 639	8 897 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 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
Uppl kostn räntor	40 664	12 364
Förutbet hyror/avgifter	127 063	127 958
Summa	167 727	140 322

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

24 074 500

2022-12-31

24 074 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyran för Minilivs-lokalen följer oktober-KPI och höjdes således efter årsskiftet med 6,5% vilket positivt påverkar föreningens intäkter 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Eva Margoth Susanne Sjöstedt
Styrelseledamot

Gustav Karlsson
Styrelseledamot

Victor Jan Mikael Svensk
Ordförande

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

RSM
Richard Lindberg
Extern revisor

Unn Jonstoj
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 21:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.06.2024 15:15

DOCUMENT ID:

rk-sgWOوبا

ENVELOPE ID:

BkjgbOuHR-rk-sgWOوبا

DOCUMENT NAME:

Brf Maskrosen 3 i Midsommarkransen, 769629-0233 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Victor Jan Mikael Svensk Victor.Svensk@catella.se	Signed Authenticated	13.06.2024 15:22 13.06.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/18) IP: 194.132.26.32
2. Gustav Karlsson guskar432@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 15:25 13.06.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/21) IP: 90.129.205.15
3. Eva Margoth Susanne Sjöstedt susanne.sjostedt@vf.se	Signed Authenticated	13.06.2024 15:27 13.06.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/18) IP: 83.227.206.215
4. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	Signed Authenticated	13.06.2024 19:27 13.06.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 83.250.169.125
5. Unn Katarina Jonstoj u.jonstoj@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 21:40 13.06.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/24) IP: 81.229.15.181

* 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 Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen, org.nr 769629-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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

Den auktoriserade 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 jag 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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Den icke- auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Maskrosen 3 i Midsommarkransen för räkenskapsåret 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. Som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Unn Jonstoj
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 21:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.06.2024 15:15

DOCUMENT ID:

HJ7jgZu_SC

ENVELOPE ID:

SkeilZu_BC-HJ7jgZu_SC

DOCUMENT NAME:

Utkast Revisionsberättelse Brf - inkl förtroendevald revisor.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	13.06.2024 19:28 13.06.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 83.250.169.125
2. Unn Katarina Jonstoj u.jonstoj@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2024 21:45 13.06.2024 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/24) IP: 90.129.216.83

* 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