



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Masen 2



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Masen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Sofia Pohjanen	Ordförande
Jonas Asplund	Ledamot
Mikael Englundh	Ledamot

Monica May Opel	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

#### Valberedning

Stepan Larin	Sammanställande
--------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASEN 2	1994	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

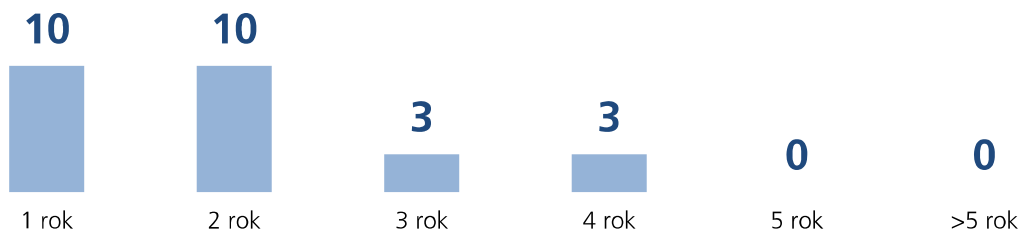
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 429 m<sup>2</sup>, varav 1 404 m<sup>2</sup> utgör boyta och 25 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ramboden	25 m <sup>2</sup>	2023-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
2 cykelrum

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Genomgång och åtgärder av ventilation	2022	Godkänd
Rörstambyte 4b	2022	Utförd
Gått från självdrag till mekanisk ventilation i 4b	2022	Utfört
Radiatorstamventiler byttes ut i 4A	2022	Utfört
Byte av avlopp och vatten i källaren (4B) serviceledning	2021	Utförd
Radonmätning	2021	Godkänd
Renovering av golv och källardörr i entré	2020	Utfört av medlemmar
Energideklaration	2020	Godkänd
OVK-besiktning	2018	Ej godkänd
Nedsågning av två träd på kortsidan pga att de dött	2018	
Borttag av uteplats pga att den var farlig att vistas på	2018	
Cykelställ monterade i cykelrummet 4B	2016	
Återställande av träpanel på burspråk 4A	2015	
Genomgång och åtgärder av ventilation	2014 - 2017	
Renovering tak och fasad	2013	
Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare	2013	
OVK-besiktning	2012	Ej godkänd
Nedsågning av död alm	2012	Drabbad av almsjuka
Upprättande av underhållsplan	2012	
Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven	2012	Utfört av medlemmar
Installation av automatiskt lyse i källaren 4A	2012	
Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B	2012	Utfört av medlemmar
Målning av källardörrar, 4A och 4B	2012	Utfört av medlemmar
Ny port 4B	2011	
Utbyte av undercentral	2011	
Energideklaration genomförd	2010	
Renovering av tvättstuga	2010	Utfört av medlemmar
Renovering fönster	2009	
Nytt torkskåp samt torktumlare	2007	
Renovering av trapphus 4B	2006	
OVK-besiktning	2006	
Fastighetsnät (FiberLAN) installeras	2004	
Markarbete för nya sopkärl	2003	
Omläggning av tak	2000	
Renovering av balkonger	1993	
Rörstambyte 4A	1993	
Rörstambyte 4B	1973	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Eget fastighetsnät med uppkoppling mot Telenor.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Stockholm städ
Hiss	Kone
Nycklar och lås	Punctum Lås & Larm AB
El	Telge Energi AB
El (elöverföring)	Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Revisor	KPMG
Vatten	Sundbyberg avfall & vatten AB
Sophämtning	Sundbyberg avfall & vatten AB

## Föreningens ekonomi

### Styrelsen informerar om ekonomin:

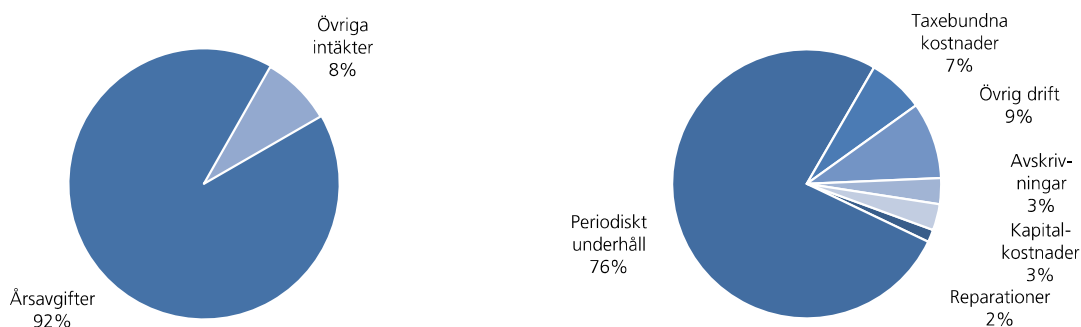
Under 2022 togs ett nytt lån för att täcka stambytet. Våra lån uppgår (per 2022-12-31) till 12 546 403 kr. Vi fortsätter med amorteringen likt föregående år.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>241 897</b>	<b>541 667</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 240 976	1 219 548
Finansiella intäkter	4 250	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 941
Balkongfond	5 460	5 040
Ökning av långfristiga skulder	6 932 000	264 000
Ökning av kortfristiga skulder	210 075	191 092
	<b>8 392 760</b>	<b>1 696 643</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 129 379	1 956 099
Finansiella kostnader	237 721	40 314
Ökning av kortfristiga fordringar	4 881	0
	<b>7 371 981</b>	<b>1 996 413</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 262 676</b>	<b>241 897</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 020 779</b>	<b>-299 770</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Året i korthet:

Under 2022 färdigställde vi stambytet i 4b som pågått sedan hösten 2021. Resultatet blev ett stort lyft för hela fastigheten. Det som kvarstår under 2023 är godkännande av entreprenad samt slutredovisning till kommunen, något styrelsen ser kommer färdigställas under Q1.

Slutfakturan för stambytet fick vi i december 2022, vilket påverkade 2022 års resultat (observera att faktura för tilläggsarbete, ÅTO:r, kommer under början av 2023). Detta underhållsarbete har medfört stora utgifter, dock är föreningens likviditet fortsatt god. Styrelsen räknar med att innevarande år kommer ge ett positivt resultat, trots stigande ränte- och energikostnader. Stambytet genomfördes, ur den synvinkeln, vid en mycket lämplig tidpunkt.

### Utöver stambytet utfördes:

- partiell OVK-besiktning (på det som installerats under stambytet samt ombyggnationer till följd av detta)
- vi har gått från självdrag till mekanisk ventilation i 4b, radiatorstamventiler har bytts ut i 4a
- vi har slipat och lackat dörren till 4a
- bytt radiatorventiler till källaren i 4a - reparationer av läckage genom att tätatnockventiler på 4b (utfört av plåtfirma)
- OCAB har sanerat källaren 4a efter översvämning (avloppsvatten trängde upp genom golvbrunnar) på grund av skyfall under sommaren

### År 2023 i korthet:

Under 2023 kommer underhållet begränsas till det löpande, till exempel optimering av värme. Styrelsen har dock några punkter på sin lista, såsom renovering av trapp och elektriska dörröppnare, som kommer undersökas under 2023. Styrelsen ser också att vår trädgård ska få ett lyft under kommande år. Därför har en "trädgårdsgrupp" startats år 2022 med uppgift att ta hand om vår trädgård. Styrelsen kommer förse gruppen med finansiella medel och vi hoppas att vi till sommaren har fin grönska och en gemensam grill att samlas runt.

## Styrelsen informerar om föreningen:

**Allmänt:** Vi är en tämligen liten förening bestående av 27 lägenheter, varav en är en bostadrättslokal. Tack vare detta har vi god gemenskap i våra två trappuppgångar, något vi är mycket glada över! Vi hoppas att det även fortsättningsvis kommer vara en självklarhet för våra medlemmar att vända sig till styrelsen vid frågor, högt som lågt, och att våra medlemmar utan tvekan kan plinga på hos sin granne för att till exempel låna någon deciliter mjöl. Under varje höst och vår genomför föreningen en städdag. Utöver det delar vi på arbetet att sköta trädgården och många frivilliga insatser görs, exempelvis ovan nämnd trädgrädsgrupp.

**Föreningsfrågor:** Styrelsen har under 2022 genomfört 9 protokollförda sammanträden. Utöver detta har flertalet möten skett till följd av stambytet. En styrelsemedlem, teknikansvarig styrelseledamot Jonas Asplund, har lagt väldigt mycket tid på stambytet och har haft en viktig roll för att arbetet har utförts så rätt som möjligt – detta är vi oerhört tacksamma för. Vid vår årsstämma år 2022 tackades Jonas särskilt för denna insats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	795	795	711	711
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 780	3 929	3 744	4 469
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	107	86	106
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	132	127	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	30	37	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	166	28	34	45
Soliditet (%)	5	54	59	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 356	-1 011	40	-15
Nettoomsättning (tkr)	1 241	1 220	1 100	1 100

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 404 m<sup>2</sup> bostäder och 25 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 036 833	0	0	9 036 833
Fond för yttre underhåll	3 124 186	483 275	-887 006	3 527 917
Balkongfond	40 740	5 460	0	35 280
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 201 759</b>	<b>488 735</b>	<b>-887 006</b>	<b>12 600 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 217 773	-483 275	-124 323	-4 610 175
Årets resultat	-6 356 361	-6 356 361	1 011 329	-1 011 329
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-11 574 134</b>	<b>-6 839 636</b>	<b>887 006</b>	<b>-5 621 504</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>627 625</b>	<b>-6 350 901</b>	<b>0</b>	<b>6 978 526</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 356 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 734 498
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 275
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 574 134</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

3 124 186
<b>-8 449 948</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 240 976	1 219 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 240 976</b>	<b>1 219 548</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-6 556 317	-1 718 850
Övriga externa kostnader	Not 4	-573 062	-237 384
Personalkostnader	Not 5	0	135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-234 486	-234 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 363 866</b>	<b>-2 190 585</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 122 890</b>	<b>-971 037</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 250	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 721	-40 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 471</b>	<b>-40 292</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 356 361</b>	<b>-1 011 329</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 356 361</b>	<b>-1 011 329</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,14	12 430 360	12 664 847
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 430 360</b>	<b>12 664 847</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 433 160</b>	<b>12 667 647</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 249	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 267 034	246 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 274 283</b>	<b>246 770</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3	1 856
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>1 856</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 274 286</b>	<b>248 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 707 447</b>	<b>12 916 273</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 124 186	3 527 917
Balkongfond		40 740	35 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 201 759</b>	<b>12 600 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 217 773	-4 610 175
Årets resultat		-6 356 361	-1 011 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 574 134</b>	<b>-5 621 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>627 625</b>	<b>6 978 526</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	12 546 403	5 614 403
Leverantörsskulder		23 677	191 513
Övriga skulder		1 568	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	508 174	131 831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 079 822</b>	<b>5 937 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 707 447</b>	<b>12 916 273</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	10-30 år	10 - 30år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 117 824	1 117 824
Årsavgifter - lokaler	17 770	17 770
Elintäkter	94 296	83 979
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-23	-25
	<b>1 240 976</b>	<b>1 219 548</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	14 240	10 240
	Städning enligt beställning	0	3 870
	Hissbesiktning	1 978	1 875
	Gemensamma utrymmen	0	4 081
	Gård	1 138	2 598
	Serviceavtal	7 643	6 948
	Förbrukningsmateriel	1 394	0
		<b>26 393</b>	<b>29 612</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 000	0
	Tvättstuga	3 990	24 084
	VVS	0	128 805
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 113	0
	Hiss	80 823	1 668
	Skador/klotter/skadegörelse	0	35 000
	Vattenskada	18 823	0
		<b>115 749</b>	<b>189 556</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	99 884
	VVS	14 624	621 747
	Stambyte	5 652 309	165 375
	Värmeanläggning	72 729	0
	Tak	24 625	0
		<b>5 764 287</b>	<b>887 006</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	206 452	152 926
	Värme	187 597	188 376
	Vatten	64 610	43 312
	Sophämtning/renhållning	49 055	68 011
		<b>507 714</b>	<b>452 625</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 155	43 732
	Självrisk	1 500	0
	Kabel-TV	0	24 374
	Bredband	52 875	51 480
		<b>99 530</b>	<b>119 586</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 644</b>	<b>40 464</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 556 317</b>	<b>1 718 850</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Inkassering avgift/hyra	0	2 209
	Revisionsarvode extern revisor	18 063	15 625
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	12 780	12 817
	Förvaltningsarvode	56 070	57 258
	Administration	19 691	20 438
	Konsultarvode	464 318	128 587
		<b>573 062</b>	<b>237 384</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	-100
	Sociala kostnader	0	-35
		<b>0</b>	<b>-135</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	61 490	61 490
	Förbättringar	172 996	172 996
		<b>234 486</b>	<b>234 486</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 118 849	18 118 849
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 118 849</b>	<b>18 118 849</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 454 002	-5 219 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 486	-234 486
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 688 489</b>	<b>-5 454 002</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 430 360</b>	<b>12 664 847</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 587 000	2 587 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 213 000	15 963 000
	Taxeringsvärde mark	16 102 000	15 490 000
		<b>34 315 000</b>	<b>31 453 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	31 200 000
	Lokaler	315 000	253 000
		<b>34 315 000</b>	<b>31 453 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 925	36 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 925</b>	<b>36 925</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 925	-36 925
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 925</b>	<b>-36 925</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 763	13 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 763</b>	<b>13 763</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 763	-13 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 763</b>	<b>-13 763</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	563	552
	Skattefordran	3 798	5 978
	Klientmedel hos SBC	341 437	240 041
	Räntekonto hos SBC	921 237	0
	OBS konto	0	199
		<b>1 267 034</b>	<b>246 770</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 527 917	3 044 642
	Reservering enligt stadgar	483 275	483 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-887 006	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 124 186</b>	<b>3 527 917</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	3,320 %	1 432 266	1 432 266	2023-11-28
	SEB	3,250 %	3 673 871	3 673 871	2023-07-28
	SEB	3,320 %	172 266	208 266	2023-10-28
	SEB	0,700%	6 800 000		2023-02-28
	SEB	3,220%	468 000		2023-08-28
	SEB	Löst		300 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 546 403</b>	<b>5 614 403</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 546 403	-5 614 403	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 374 137 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 561 403	6 609 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	4 494	222
	Avgifter och hyror	119 906	97 573
	Underhåll VVS	0	34 036
	Konsultarvode	306 250	0
	Hiss	77 524	0
		<b>508 174</b>	<b>131 831</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

### År 2023 i korthet:

Under 2023 kommer underhållet begränsas till det löpande, till exempel optimering av värme. Styrelsen har dock några punkter på sin lista, såsom renovering av trapp och elektriska dörröppnare, som kommer undersökas under 2023. Styrelsen ser också att vår trädgård ska få ett lyft under kommande år. Därför har en "trädgårdsgrupp" startats år 2022 med uppgift att ta hand om vår trädgård. Styrelsen kommer förse gruppen med finansiella medel och vi hoppas att vi till sommaren har fin grönska och en gemensam grill att samlas runt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Sofia Pohjanen  
Ordförande

Jonas Asplund  
Ledamot

Mikael Englundh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2022.

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 2022 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.

### 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 upp lyser, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2022 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.

2023 för datum se digital signatur

KPMG AB

DocuSigned by:



EE2168E490B1470...

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)