

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Mastfoten
Org nr: 769626-3917



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mastfoten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 513 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 694 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade driftkostnader. Föreningen har gjort reparationer under året och det är främst balkongtak och trapphus belysning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 366 % till 301%.

I resultatet ingår avskrivningar med 605 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 92 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spantrutan 3 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 26st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Fartygsgatan 5 - 7 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	12
3 rok	12
4 rok	2

Total bostadsarea

1 810 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Spantrutans första samfällighet (se not 10) samt Spantrutans andra samfällighet. Samfälligheterna förvaltar gemensamhetsytor samt garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 159 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Det kommer att upprättas en underhållsplan för föreningen under 2022.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 181 tkr (100 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Fransson	Ordförande	2022
Cecilia Johansson	Ledamot	2022
Joakim Dahlberg	Ledamot	2022
Suzanne Sandkvist	Ledamot	2022
Magnus Blomgren	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young	2022

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Sandgren	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Karin har fortsatt att vara ordförande under året. Cecilia har varit ekonomiansvarig och ansvarig för nyckelhanteringen. Magnus har ansvarat för driften och representerat Brf Mastfoten i Spantrutans första samfällighetsförening. Suzanne har representerat Brf Mastfoten i Spantrutans andra samfällighetsförening. Joakim har flyttat under året.

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten sedan föregående föreningsstämma. Dessutom har vi haft informella avstämningsmöten med våra kontaktpersoner på Riksbyggen avseende ekonomi och drift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 523 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	946	946	1 024	1 024	1 024
Resultat efter finansiella poster	-513	-329	-288	-250	-209
Resultat exklusive avskrivningar	92	-	-	-	-
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	-	-	-	-
Soliditet %	83	83	83	82	82
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	301	366	-	-	-
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	22	14	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	523	523	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	322	-	-	-	-
Ränta, kr/m ²	79	-	-	-	-
Lån, kr/m ²	6 549	-	-	-	-
Genomsnittsränta %	1,20	-	-	-	-

*Från och med 1 januari 2021 byte föreningen förvaltare. Därför saknas vissa jämförelsetal.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 063 500	543 000	-1 703 103	-329 150
Disposition enl. årsstämmobeslut			-329 150	329 150
Reservering underhållsfond		181 000	-181 000	
Årets resultat				-512 826
Vid årets slut	60 063 500	724 000	-2 213 253	-512 826

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 032 253
Årets resultat	-512 826
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-181 000
Summa	-2 726 079

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 726 079

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	945 852	946 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 978	78 054
Summa rörelseintäkter		1 095 830	1 024 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-787 532	-551 101
Personalkostnader	Not 6	-30 048	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-604 830	-604 705
Summa rörelsekostnader		-1 422 409	-1 155 806
Rörelseresultat		-326 580	-131 572
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-186 246	-197 578
Summa finansiella poster		-186 246	-197 578
Resultat efter finansiella poster		-512 826	-329 150
Årets resultat		-512 826	-329 150

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	62 873 003	63 477 833
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 873 003	63 477 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 378 063	6 421 898
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 378 063	6 421 898
Summa anläggningstillgångar		69 251 066	69 899 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 190	9 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 187	43 376
Summa kortfristiga fordringar		72 377	52 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	870 687	695 809
Summa kassa och bank		870 687	695 809
Summa omsättningstillgångar		943 064	748 778
Summa tillgångar		70 194 129	70 648 508

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 063 500	60 063 500	
Fond för yttre underhåll	724 000	543 000	
Summa bundet eget kapital	60 787 500	60 606 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 213 253	-1 703 103	
Årets resultat	-512 826	-329 150	
Summa fritt eget kapital	-2 726 079	-2 032 253	
Summa eget kapital	58 061 421	58 574 247	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 754 822	6 690 000
Summa långfristiga skulder		7 754 822	6 690 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 098 452	5 180 000
Leverantörsskulder	Not 15	76 074	61 349
Övriga skulder	Not 16	13 388	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 972	142 912
Summa kortfristiga skulder		4 377 886	5 384 261
Summa eget kapital och skulder		70 194 129	70 648 508

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Låssystem	Linjär	100
Fönster	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	945 852	946 180
Summa nettoomsättning	945 852	946 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	78 000	78 000
Pant & överlåtelseavgift	9 720	0
Öresutjämning	-2	54
Övriga rörelseintäkter	60	0
Försäkringsersättningar	62 200	0
Summa övriga rörelseintäkter	149 978	78 054

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-159 105	0
Samfällighetsavgifter	-11 727	-85 514
Försäkringspremier	-27 345	-23 375
Serviceavtal	-18 276	0
Obligatoriska besiktningar	-27 588	0
Snö- och halkbekämpning	-1 181	0
Förbrukningsinventarier	-378	0
Vatten	-66 340	-58 483
Fastighetsel	-57 862	-39 312
Uppvärmning	-118 286	-112 930
Sophantering och återvinning	-50 053	0
Förvaltningsarvode	-43 881	-53 672
Summa driftskostnader	-582 022	-373 286

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode RB	-94 500	-38 881
IT-kostnader	-63 837	-92 013
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-700	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 330	0
Telefon och porto	-1 254	-2 555
Bankkostnader	-1 730	-2 257
Övriga externa kostnader	-17 909	-25 484
Summa övriga externa kostnader	-205 510	-177 815

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-23 800	0
Sociala kostnader	-6 248	0
Summa personalkostnader	-30 048	0

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-603 760	-603 756
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 070	-949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-604 830	-604 705

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-142 222	-152 908
Övriga räntekostnader	-189	0
Övriga finansiella kostnader	-43 835	-44 670
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-186 246	-197 578

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 376 001	60 376 001
Mark	6 719 206	6 719 206
Tillkommande utgifter	106 990	63 090
	67 202 197	67 158 297
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	43 900
	0	43 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 202 197	67 202 197
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 723 186	-3 119 426
Tillkommande utgifter	-1 178	-233
	-3 724 364	-3 119 659
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-603 760	-603 760
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 070	-945
	-604 830	-604 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 329 194	-3 724 364
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 873 003	63 477 833
Varav		
Byggnader	56 049 055	56 652 815
Tillkommande utgifter	104 742	105 812
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	37 800 000	37 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	6 378 063	6 421 898
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 378 063	6 421 898
Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	6 421 898	6 466 568
Värdet förändring genom årets resultat	- 43 835	- 44 670
Vid årets slut	6 378 063	6 421 898
Spantrutans första samfällighetsförening		
Årets resultat	-188 131	-167 553
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 150 000	28 125 000
Fritt eget kapital	- 866 903	- 653 773
Summa eget kapital	27 283 097	27 471 227

Föreningens resultat för år 2021 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2021.
Föreningens andel av samfälligheten är 23,3 %.

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 190	9 593
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 190	9 593

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 725	17 983
Förutbetalda driftkostnader	0	9 138
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 482	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 596	16 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 384	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 187	43 376

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	0	627 840
Transaktionskonto	870 687	67 969
Summa kassa och bank	870 687	695 809

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	11 853 274	11 870 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 452	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 065 000	-5 180 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 754 822	6 690 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-06-01	0,00	3 345 000,00	16 726,00	3 328 274,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-06-01	0,00	1 835 000,00	0,00	1 835 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-06-01	0,00	2 230 000,00	0,00	2 230 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2023-06-01	0,00	2 230 000,00	0,00	2 230 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-06-01	0,00	2 230 000,00	0,00	2 230 000,00
Summa			0,00	11 870 000,00	16 726,00	11 853 274,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 33 452 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 133 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 686 014 kr förfaller efter 5 år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	67 197	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 877	61 349
Summa leverantörsskulder	76 074	61 349

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 388	0
Summa övriga skulder	13 388	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 472	6 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 050
Upplupna elkostnader	14 174	7 180
Upplupna värmekostnader	16 321	13 575
Upplupna kostnader för renhållning	50 053	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Beräknat förvaltningsarvode	0	8 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 953	85 321
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 972	142 912

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 480 000	14 480 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-04-12

Ort och datum

Karin

Karin Fransson

Cecilia Johansson

Cecilia Johansson

Joakim Dahlberg Flyttat

Magnus Blomgren

Magnus Blomgren

Suzanne Sandkvist

Suzanne Sandkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2022

Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mastfoten org.nr 769626-3917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mastfoten för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 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 av Brf Mastfoten för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

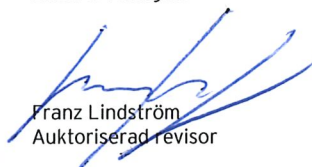
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Kalmar den 14 april 2022

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

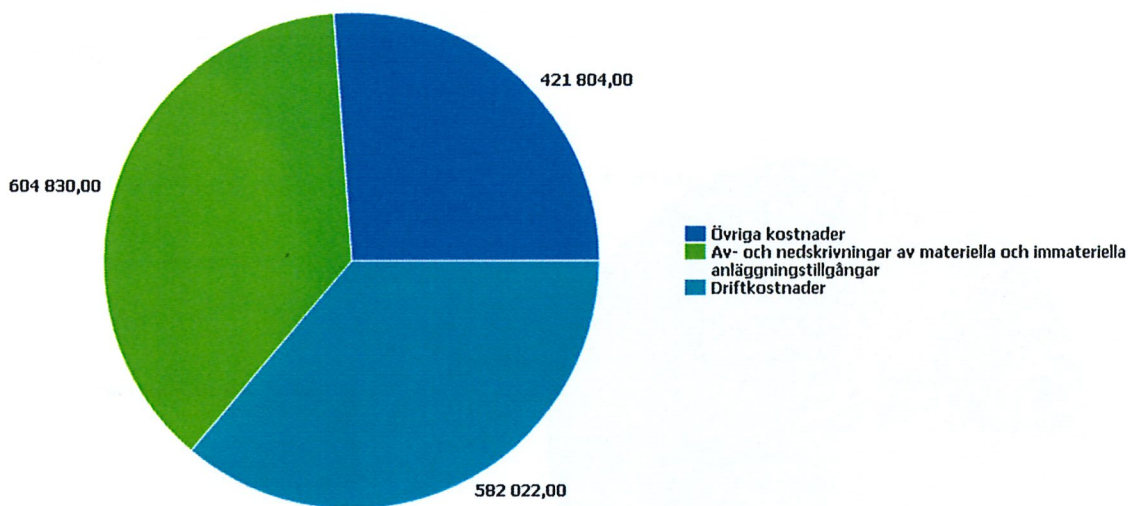
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

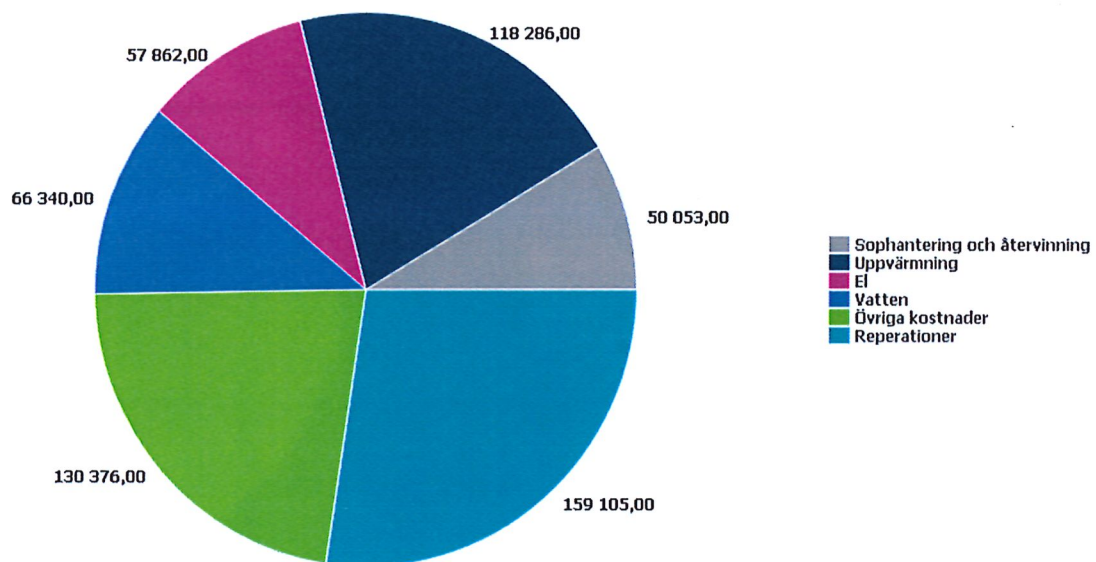
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	582 022	373 286
Övriga externa kostnader	205 510	177 815
Personalkostnader	30 048	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	604 830	604 705
Finansiella poster	186 246	197 578
Summa kostnader	1 608 656	1 353 384



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Serviceavtal	18 276	0
Inre skötsel/städ grund	43 881	53 672
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	15 719	0
Hissbesiktning	11 869	0
Snö- och halkbekämpning	1 181	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 301	0
Rep install utg för köpta tj El	30 579	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1 350	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 500	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 125	0
Övriga försäringsskador	118 250	0
Fastighetsel	57 862	39 312
Uppvärmning	118 286	112 930
Vatten	66 340	58 483
Sophämtning	50 053	0
Fastighetsförsäkring	27 345	23 375
Samfällighetsavgifter	11 727	85 514
Förbrukningsmaterial	378	0
Summa driftkostnader	582 022	373 286



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	1 810 kr/kvm	
Belopp i kr	2021	2020
Fastighetsel	32	
Fastighetsförsäkring	15	
Förbrukningsmaterial	0	
Hissbesiktning	7	
Inre skötsel/städ grund	24	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	9	
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	
Rep install utg för köpta tj El	17	
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	
Rep install utg för köpta tj Värme	3	
Samfällighetsavgifter	6	
Serviceavtal	10	
Snö- och halkbekämpning	1	
Sophämtning	28	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	
Uppvärmning	65	
Vatten	37	
Övriga försäkringsskador	65	
Summa driftkostnader	321,56	

BRF Mastfoten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mastfoten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

