

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5

Org. nr. 769602-3998

ÅR 2007

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2007-01-01-2007-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

Brf Masen 5
769602-3998

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen bildades den 16 juni 1997 och registrerades den 18 augusti 1997. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masen 5 på Götgatan 2 i Sundbybergs kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Patent- och registreringsverket den 4 december 1998. Föreningens nu gällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 9 februari 1998. Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Åke Finnman	Ordförande
Annelie Pettersson	Sekreterare
Eva Roth	Vice sekreterare
Carl-Magnus Silverhult	
Nils Löwenstein	

Suppleant:

Soheila Bayat
Ulf Johansson

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
Suppleanter:	Anders Nordkvist	Godkänd revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2007-06-14.

Styrelsen har från föreningsstämman till slutet av verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastighet innefattar 14 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta är 997 kvm.

Under året har 1 (f.å 2) bostadsrätt överlåtits. Antal medlemmar är 22 (f.å 22).

Brf Masen 5
769602-3998

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1999

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	13 888 000	11 288 000
Varav byggnader:	10 400 000	7 800 000
Varav mark:	3 488 000	3 488 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Förvaltning

Föreningen har avtal beträffande den ekonomiska förvaltningen med Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Beträffande den tekniska förvaltningen har föreningen avtal med Jidek AB, vilka fungerar som föreningens fastighetsförvaltare. I avtalet ingår städning av föreningens gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga. Avtal finns dessutom med Kone AB om hisservice, Norska Veritas om årlig besiktning samt med Climapac AB om service värmeanläggning.

Ekonomi

Från och med 2005 och i fem år betalar föreningen halv fastighetsskatt. Från och med 2008 ersätts fastighetsskatten med fastighetsavgift (f.n. halv) om 600 kr per lgh/år, från 2010 utgår hel fastighetsavgift.

Flerårsjämförelse

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	697 257	698 225	734 581	792 528	787 399
Res. efter finansiella poster	-60 047	3 052	61 082	104 041	107 641
Balansomslutning	16 643 012	16 910 471	16 953 693	16 979 868	17 200 665
Soliditet i %	48,0	47,6	47,7	47,5	45,6
Kassalikviditet i %	241	214	254	269	173
Årsavgift kr per kvm	698	698	734	781	781

	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	4 137 080	3 193 567

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	342 822
årets förlust	-65 443
	<hr/>
	277 379
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
i ny räkning överföres	247 379
	<hr/>
	277 379

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	695 448	695 448
Övriga rörelseintäkter	2	1 809	2 777
		697 257	698 225
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-67 839	-68 025
Reparationer	4	-26 957	-23 133
Underhåll	5	-3 413	-35 750
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-151 826	-146 656
Övriga driftkostnader	7	-25 176	-23 263
Fastighetsskatt		-22 576	-28 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-43 999	-39 598
Personalkostnader	9	-29 657	-25 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 599	-116 599
		209 215	191 155
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 033	9 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 213	-309 819
Räntesubventioner	10	55 918	112 004
		-60 047	3 052
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		-60 047	3 052
Skatter		-5 396	-42 207
Årets resultat		-65 443	-39 155

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 948 659	16 064 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	599
		15 948 659	16 065 258
Summa anläggningstillgångar		15 948 659	16 065 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 134	46 276
		22 134	46 276
Kassa och bank		672 219	798 937
Summa omsättningstillgångar		694 353	845 213
SUMMA TILLGÅNGAR		16 643 012	16 910 471
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		204 250	210 000
		7 704 250	7 710 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		342 822	376 226
Årets resultat		-65 443	-39 155
		277 379	337 071
Summa eget kapital		7 981 629	8 047 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 373 750	8 468 750
Summa långfristiga skulder		8 373 750	8 468 750

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95 000	95 000
Leverantörsskulder		35 114	28 310
Skatteskulder		27 209	141 113
Förskottsbetalda årsavgifter		45 220	65 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	85 091	65 001
Summa kortfristiga skulder		287 633	394 650
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		16 643 012	16 910 471
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-60 047	3 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		116 599	116 599
Betald skatt		-5 396	-42 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 156	77 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 142	-5 285
Förändring av kortfristiga skulder		-107 016	90 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 718	163 092
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-95 000	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 000	-95 000
Årets kassaflöde		-126 718	68 092
Likvida medel vid årets början		798 937	730 845
Likvida medel vid årets slut	17	672 219	798 937

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 0,75% (0,75%)

Inventarier 20% (20%)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 19 272 kr, beskattning sker med 28%.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror samt övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens underhållsplan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2007	2006
	Årsavgifter bostäder	695 448	695 448
		695 448	695 448

Brf Masen 5
769602-3998

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2007	2006
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 808	2 777
	Övriga intäkter	1	0
		1 809	2 777
Not 3	Fastighetsskötsel	2007	2006
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 461	56 632
	Hiss service	5 295	4 864
	Marskötsel	2 116	5 143
	Förbrukningsmaterial	967	1 386
		67 839	68 025
Not 4	Reparationskostnader	2007	2006
	Reparation hiss	0	8 046
	Reparation tvättstuga	4 816	0
	Reparation installationer	10 082	15 087
	Övriga reparationer	12 059	0
		26 957	23 133
Not 5	Underhållskostnader	2007	2006
	Underhåll huskropp utv.	3 413	35 750
		3 413	35 750
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2007	2006
	El	63 540	57 681
	Fjärrvärme	44 145	44 492
	Vatten	33 735	33 533
	Sophämtning	10 406	10 950
		151 826	146 656
Not 7	Övriga driftkostnader	2007	2006
	Fastighetsförsäkringar	8 152	7 051
	Kabel-TV	17 024	16 212
		25 176	23 263

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2007	2006
Lokalhyra	0	1 050
Förbrukningsinventarier	1 092	937
Telekommunikation	1 904	1 444
Revisionsarvode	8 750	8 750
Arvode ekonomisk förvaltning	20 125	18 876
Medlemsavgift organisationer	3 510	3 510
Övriga externa tjänster	1 127	493
Övriga omkostnader	7 491	4 538
	43 999	39 598

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2007	2006
<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	8 750	8 750
	8 750	8 750

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2007	2006
Arvoden till styrelsen	23 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	6 657	5 826
	29 657	25 826
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 10 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 14%. Subventionsräntan är fr o m 2004-03-16 3,93% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-16.

Enligt Riksdagsbeslut december 2006 kommer räntesubventionerna att fasas ut under perioden 2007-2010 genom successiv avtrappning av bidragsandelen.

Not 11	Byggnader och mark	2007	2006
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	15 503 000	15 503 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 503 000	15 503 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-885 341	-769 341
	Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 341	-885 341
	Mark		
	Ingående markvärde	1 447 000	1 447 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Utgående planenligt restvärde	15 948 659	16 064 659
	Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	7 800 000
	Taxeringsvärden mark	3 488 000	3 488 000
		13 888 000	11 288 000
Not 12	Maskiner, inventarier och installationer	2007	2006
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	5 690	5 690
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 690	5 690
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-5 091	-4 492
	Årets avskrivningar enligt plan	-599	-599
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 091
	Utgående planenligt restvärde	0	599
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
	Tv-avgift	4 468	4 256
	Försäkring	687	8 839
	Förvaltningsarvode	5 195	4 780
	Telefon	314	312
	Medlemsavgift organisationer	0	3 510
	Upplupet räntebidrag	11 470	24 579
		22 134	46 276

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	7 500 000	0	7 500 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	0	0	0
Balanserat resultat	210 000	-5 750 *	204 250
Resultat föregående år	376 226	-33 405	342 822
Årets resultat	-39 155	39 155	0
	0	-65 443	-65 443
* Avsättning enligt stämmobeslut Ianspråktagande underhållsarbeten		30 000 -35 750	
		<u>-5 750</u>	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2007	2006
Swedbank AB, 4,20%, rörlig ränta	1 505 750	1 600 750
Swedbank AB, 4,20%, rörlig ränta	1 663 000	1 663 000
Swedbank Hypotek AB, 4,19%, omsättning 2009-01-26	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB, 5,178%, rörlig 3 mån	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering	-95 000	-95 000
	8 373 750	8 468 750

Årets ordinarie amortering uppgår till 95 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 95 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 7 994 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
Räntekostnader	37 384	22 365
Styrelsearvode	20 000	17 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 000	5 100
Revisionsarvode	9 000	9 000
Fjärrvärme	5 327	4 151
El	7 380	7 385
	85 091	65 001

Brf Masen 5
769602-3998

Not 17 Likvida medel	2007	2006
Likvida medel		
Kassa och bank	672 219	798 937
Räntor		
Under perioden betald ränta	326 680	306 100
Under perioden erhållen ränta	20 033	10 106


Sundbyberg 2008-04-28


Åke Finnman


Annelie Pettersson



Eva Roth

Carl-Magnus Silverhult


Nils Löwenstein



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2008


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masen 5

Org.nr 769602-3998

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Masen 5 för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Veddesta den 7 maj 2008



Kjell Forsman
Auktoriserad revisor