

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5

Org. nr. 769602-3998

ÅR 2004

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2004-01-01-2004-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	11

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 nugällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 9 februari 1998. Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Ulf Johansson	Ordförande
Annelie Pettersson	
Åke Finnman	
Nils Löwenstein	

Suppleant:

Eva Roth

Revisorer har varit:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2004-06-09.

Styrelsen har från föreningsstämman till slutet av verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Under året har 2 (f.å 3) bostadsrätter 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:	11 288 000	12 816 000
Varav byggnader:	7 800 000	10 200 000
Varav mark:	3 488 000	2 616 000

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

I samband med omsättning av ett lån i mars 2004, delades lånet upp i två poster med lägre räntesatser och samtidigt gjordes en extra amortering på 200 000 kronor.

Styrelsen har under hösten 2004 gjort en översyn av ekonomin på såväl kort som något längre sikt och funnit att det fanns utrymme för sänkning av årsavgifterna. Det beslöts att sänka avgifterna med 6% fr o m januari 2005.

	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	2 867 106	4 203 882

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	341 765
årets vinst	75 997
	417 762
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
i ny räkning överföres	387 762
	417 762

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	778 740	778 740
Övriga rörelseintäkter	2	13 788	8 659
		792 528	787 399
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-60 370	-72 617
Reparationer	4	-20 048	-32 902
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-171 184	-110 225
Övriga driftkostnader	6	-18 756	-17 883
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-38 854	-41 256
Personalkostnader	8	-24 200	-19 048
Rörelseresultat före avskrivningar		459 116	493 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 599	-117 138
Rörelseresultat		342 517	376 330
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 788	16 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 818	-413 910
Räntesubventioner	9	115 554	128 828
Resultat efter finansiella poster		104 041	107 641
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till föreningens reparationsfond	14	0	-30 000
Resultat före skatt		104 041	77 641
Skatter		-28 044	-32 418
Årets resultat		75 997	45 223

BALANSRÄKNINGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 296 659	16 412 659
Maskiner, inventarier och installationer	11	1 797	2 396
		16 298 456	16 415 055
Summa anläggningstillgångar		16 298 456	16 415 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 375	43 075
		40 375	43 075
Kassa och bank		641 037	742 535
Summa omsättningstillgångar		681 412	785 610
SUMMA TILLGÅNGAR		16 979 868	17 200 665
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		150 000	0
		7 650 000	7 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		341 765	296 542
Årets resultat		75 997	45 223
		417 762	341 765
Summa eget kapital		8 067 762	7 841 765
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	14	0	150 000
Summa avsättningar		0	150 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 658 750	8 753 750
Summa långfristiga skulder		8 658 750	8 753 750

BALANSRÄKNINGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95 000	295 000
Leverantörsskulder		13 784	6 624
Skatteskulder		27 395	32 311
Förskottsbetalda årsavgifter		52 176	57 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	65 001	64 005
Summa kortfristiga skulder		253 356	455 150
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		16 979 868	17 200 665
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fr o m 2004 följs BFN's allmänna råd BFNAR 2003:4 vilket innebär att kostnader för underhållsarbeten belastar det egna kapitalets bundna reserv för reparationsarbeten och reservering av medel sker som en omföring mellan fritt och bundet kapital. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

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

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens underhållsplan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2004	2003
	Årsavgifter bostäder	778 740	778 740
		778 740	778 740
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2004	2003
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 762	4 915
	Indrivningskostnader	0	3 744
	Försäkringsersättning	12 026	0
		13 788	8 659

Not 3	Fastighetsskötsel	2004	2003
	Fastighetsskötsel enligt avtal	51 185	49 500
	Städ	0	2 900
	Sotning	3 076	8 671
	Hiss service	4 537	4 377
	Markskötsel	796	3 706
	Förbrukningsmaterial	776	3 463
		60 370	72 617
Not 4	Reparationskostnader	2004	2003
	Reparation byggnader	756	437
	Reparation hiss	4 046	0
	Reparation installationer	10 971	32 465
	Reparation värmeinstallationer	4 275	0
		20 048	32 902
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2004	2003
	El	90 949	45 238
	Fjärrvärme	43 000	44 381
	Vatten	32 060	13 887
	Sophämtning	5 175	6 719
		171 184	110 225
Not 6	Övriga driftkostnader	2004	2003
	Fastighetsförsäkringar	6 614	6 139
	Kabel-TV	12 142	11 744
		18 756	17 883
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2004	2003
	Förbrukningsinventarier	1 061	4 305
	Indrivningskostnader	0	693
	Revisionsarvode	8 750	8 950
	Arvode ekonomisk förvaltning	18 640	18 404
	Övriga externa tjänster	741	0
	Övriga omkostnader	9 662	8 904
		38 854	41 256
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2004	2003
	<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
	Revisionsuppdrag	8 750	8 950
		8 750	8 950

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2004	2003
Arvoden till styrelsen		19 000	15 000
Arbetsgivaravgifter		5 200	4 048
		24 200	19 048
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 9 Räntesubventioner 2004 2003

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är fr o m 2004-03-16 3,93% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-16.

Not 10 Byggnader och mark		2004	2003
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		15 503 000	15 503 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 503 000	15 503 000
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-537 341	-421 341
Årets avskrivningar		-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar		-653 341	-537 341
Mark			
Ingående markvärde		1 447 000	1 447 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 447 000	1 447 000
Utgående planenligt restvärde		16 296 659	16 412 659
Taxeringsvärden byggnader		7 800 000	10 200 000
Taxeringsvärden mark		3 488 000	2 616 000
		11 288 000	12 816 000

Not 11	Maskiner, inventarier och installationer	2004	2003
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	5 690	2 695
	Årets anskaffningsvärde	0	2 995
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 690	5 690
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-3 294	-2 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-599	-1 138
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 893	-3 294
	Utgående planenligt restvärde	1 797	2 396
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004	2003
	Tv-avgift	3 730	2 999
	Försäkring	7 406	7 147
	Förvaltningsarvode	4 660	4 660
	Upplupet räntebidrag	24 579	28 269
		40 375	43 075
Not 13	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid	Årets
		årets ingång	förändringar
			Belopp vid
			årets utgång
	Inbetalda insatser	7 500 000	0
	Reserv för framtida	0	0
	fastighetsunderhåll	0	150 000 *)
	Balanserat resultat	296 542	45 223
	Resultat föregående år	45 223	-45 223
	Årets resultat	0	75 997
	*) Omfört från avsättningar		
Not 14	Föreningens reparationsfond	2004	2003
	Ingående balans	150 000	120 000
	Årets ordinarie avsättning	0	30 000
	Omfört till eget kapital	-150 000	0
		0	150 000

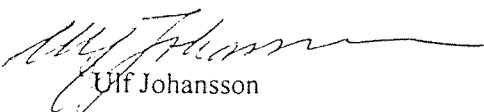
Not 15 Skulder till kreditinstitut	2004	2003
Spintab, 3,54% rörlig 3 mån	1 790 750	1 885 750
Spintab, 3,52% rörlig 3 mån	1 663 000	1 663 000
Spintab, 4,44% omsättning 2004-03-03 *)	0	5 500 000
Spintab, 2,54%, rörlig 3 mån	2 300 000	
Nästa års amortering	-95 000	-295 000
	8 658 750	8 753 750

*) Vid omsättningen delades lånet upp i två delar. Ett på 3 000 000 kr till 4,19%, omsättning 2009-01-26 och ett rörligt på 2 300 000 till 2,54%. Samtidigt gjordes en extra amortering på 200 000 kr.

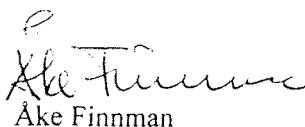
Årets ordinarie amortering uppgår till 95 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 95 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 8 300 kkr..

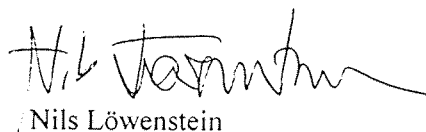
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2004	2003
Räntekostnader	21 837	30 333
Styrelsearvode	17 000	15 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 500	4 905
Revisionsarvode	9 000	9 000
Fjärrvärme	5 555	4 767
El	6 109	0
	65 001	64 005

Sundbyberg 2005-05-30


Ulf Johansson


Annelie Pettersson


Åke Finnman


Nils Löwenstein

Min revisionsberättelse har lämnats den 2005-06

Kjell Forsman
Auktoriserad revisor