

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5

Org. nr. 769602-3998

ÅR 2008

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01-2008-12-31.

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

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
Eva Roth	Sekreterare
Nils Löwenstein	Vice sekreterare

Suppleant:

Johan Grew
Soheila Bayat

Revisorer har varit:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2008.

Styrelsen har från föreningsstämman till slutet av verksamhetsåret haft 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Under året har 2 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 21 (f.å 22).

Brf Masen 5
769602-3998

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1999

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	13 888 000	13 888 000
Varav byggnader:	10 400 000	10 400 000
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.

Årets resultat är belastat med en kostnad om 26 388 kr för byte av motor på tvättmaskin nr 1, kostnaden föreslås täckas med medel från föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll.

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.

Årsavgiften höjdes med 2% från och med juli 2008 och med 12% från och med januari 2009.

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	705 664	697 257	698 225	734 581	792 528
Res. efter finansiella poster	-187 683	-60 047	3 052	61 082	104 041
Balansomslutning	16 374 035	16 643 012	16 910 471	16 953 693	16 979 868
Soliditet i %	47,6	48,0	47,6	47,7	47,5
Kassalikviditet i %	176	241	214	254	269
Årsavgift kr per kvm	712	698	698	734	781

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	247 378
årets förlust	-193 772
	<hr/>
	53 606
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
ianspråktagas från föreningens reserv för	
framtida fastighetsunderhåll	-26 388
i ny räkning överföres	49 994
	<hr/>
	53 606

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	702 384	695 448
Övriga rörelseintäkter	2	3 280	1 809
		705 664	697 257
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-63 536	-67 839
Reparationer	4	-55 842	-26 957
Underhåll	5	-26 388	-3 413
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-150 674	-151 826
Övriga driftkostnader	7	-28 534	-25 176
Fastighetsskatt		-8 400	-22 576
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-95 502	-43 999
Personalkostnader	9	3 272	-29 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 000	-116 599
Rörelseresultat		164 060	209 215
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 002	20 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 081	-345 213
Räntesubventioner	10	37 336	55 918
Resultat efter finansiella poster		-187 683	-60 047
Resultat före skatt		-187 683	-60 047
Skatter		-6 089	-5 396
Årets resultat		-193 772	-65 443

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 832 659	15 948 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	0
		15 832 659	15 948 659
Summa anläggningstillgångar		15 832 659	15 948 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 545	22 134
		31 545	22 134
Kassa och bank		509 831	672 219
Summa omsättningstillgångar		541 376	694 353
SUMMA TILLGÅNGAR		16 374 035	16 643 012
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		234 250	204 250
		7 734 250	7 704 250
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		247 378	342 822
Årets resultat		-193 772	-65 443
		53 606	277 379
Summa eget kapital		7 787 856	7 981 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 278 750	8 373 750
Summa långfristiga skulder		8 278 750	8 373 750

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95 000	95 000
Leverantörsskulder		38 977	35 114
Skatteskulder		41 536	27 209
Förskottsbetalda årsavgifter		55 813	45 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	76 102	85 091
Summa kortfristiga skulder		307 429	287 633
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		16 374 035	16 643 012
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-187 683	-60 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		116 000	116 599
Betald skatt		-6 089	-5 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-77 772	51 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 411	24 142
Förändring av kortfristiga skulder		19 794	-107 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-67 388	-31 719
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-95 000	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 000	-95 000
Årets kassaflöde		-162 388	-126 719
Likvida medel vid årets början		672 219	798 938
Likvida medel vid årets slut	17	509 831	672 219

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 21 751 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	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	702 384	695 448
		702 384	695 448

Brf Masen 5
769602-3998

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 280	1 808
	Övriga intäkter	0	1
		3 280	1 809
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	52 500	59 461
	Hiss service	4 364	5 295
	Marskötsel	5 336	2 116
	Förbrukningsmaterial	1 336	967
		63 536	67 839
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	7 983	0
	Reparation hiss	9 425	0
	Reparation tvättstuga	2 474	4 816
	Reparation installationer	15 988	10 082
	Reparation värmeinstallationer	7 554	0
	Övriga reparationer	12 418	12 059
		55 842	26 957
Not 5	Underhållskostnader	2008	2007
	Underhåll installationer	26 388	0
	Underhåll huskropp utv.	0	3 413
		26 388	3 413
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	64 910	63 540
	Fjärrvärme	41 646	44 145
	Vatten	33 947	33 735
	Sophämtning	10 171	10 406
		150 674	151 826
Not 7	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	10 662	8 152
	Kabel-TV	17 872	17 024
		28 534	25 176

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
Förbrukningsinventarier	0	1 092
Telekommunikation	1 902	1 904
Revisionsarvode	9 775	8 750
Arvode ekonomisk förvaltning	20 780	20 125
Medlemsavgift organisationer	3 510	3 510
Övriga externa tjänster	51 868	1 127
Övriga omkostnader	7 667	7 491
	95 502	43 999

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	9 775	8 750
	9 775	8 750

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2008	2007
Arvoden till styrelsen	-1 000	23 000
Arbetsgivaravgifter	-2 272	6 657
	-3 272	29 657
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, 10%. 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.

Brf Masen 5
769602-3998

Not 11 Byggnader och mark	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 503 000	15 503 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 503 000	15 503 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 001 341	-885 341
Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 117 341	-1 001 341
Mark		
Ingående markvärde	1 447 000	1 447 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
Utgående planenligt restvärde	15 832 659	15 948 659
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	3 488 000	3 488 000
	13 888 000	13 888 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 690	5 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 690	5 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 091
Årets avskrivningar enligt plan	0	-599
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 690
Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
Tv-avgift	4 731	4 468
Försäkring	12 915	687
Förvaltningsarvode	5 391	5 195
Telefon	315	314
Upplupet räntebidrag	8 193	11 470
	31 545	22 134

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	204 250	30 000 *	234 250
Balanserat resultat	342 822	-95 443	247 378
Resultat föregående år	-65 443	65 443	0
Årets resultat	0	-193 772	-193 772
* Avsättning enligt stämmobeslut		30 000 30 000	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2008	2007
Swedbank AB, 4,65%, rörlig ränta	1 410 750	1 505 750
Swedbank AB, 4,65%, 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, 2,943%, rörlig 3 mån	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering	-95 000	-95 000
	8 278 750	8 373 750

Under februari och mars har samtliga lån lösts och nya lån har tecknats med Stadshypotek AB som långivare. Samtliga nya lån har rörlig ränta.

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 7 899 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Räntekostnader	39 224	37 384
Styrelsearvode	10 000	20 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 242	6 000
Revisionsarvode	9 400	9 000
Fjärrvärme	5 338	5 327
El	8 898	7 380
	76 102	85 091

Brf Masen 5
769602-3998

Not 17 Likvida medel	2008	2007
Likvida medel		
Kassa och bank	509 831	672 219
Räntor		
Under perioden betald ränta	404 362	326 680
Under perioden erhållen ränta	21 002	20 033

Sundbyberg 2009- 04-27



Åke Finnman



Eva Roth



Nils Löwenstein

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2009



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 2008. 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 revisions sed 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 27 april 2009


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor