

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF MASEN 5**  
Org. nr. 769602-3998

**ÅR 2010**

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2010-01-01-2010-12-31.

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	

#### Suppleant:

Johan Grew	Avgick i samband med flytt i september 2010
Soheila Bayat	

### Revisorer har varit:

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

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 8 juni 2010.

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 1 (f.å 0) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 20 (f.å 20).

**Brf Masen 5**  
**769602-3998**

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1999

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	17 000 000	13 888 000
Varav byggnader:	11 600 000	10 400 000
Varav mark:	5 400 000	3 488 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

**Förvaltning**

Föreningen har avtal om den ekonomiska förvaltningen med Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB. Beträffande den tekniska förvaltningen har föreningen avtal med Jidek AB, vilka fungerar som föreningens fastighetsskötare. I avtalet ingår städning av föreningens gemensamma utrymmen som trapphus. Avtal finns dessutom med Kone AB om hisservice, Norska Veritas om årlig besiktning, med Climapac AB om service värmeanläggning, maed ComHem om kabel-tv och bredband, med Norrenergi om värme, med Vattenfall om El samt med Sundbybergs Stad om vatten och sophämtning.

Under året har fogtätning av horisontella putsfogar samt omputsning av entréfasad genomförts. Kostnaden, 35 250 kr, föreslås belasta föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Under 2011 planeras ytterligare fasadåtgärder, en OVK-besiktning ska genomföras samt kompletterande radonåtgärder vidtagas.

**Ekonomi**

Föreningen betalar från och med 2010 hel fastighetsavgift, 1 277 kr per lgh/år.

Föreningen ekonomi är god. Årets resultat är ca 71 tkr bättre än budgeten, detta främst tack vare den gynsamma ränteläge som har varit under 2010.

Årsavgiften höjdes med 3% från och med april 2010.

**Flerårsjämförelse**

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	813 419	794 912	705 664	697 257	698 225
Res. efter finansiella poster	80 543	140 718	-187 683	-60 047	3 052
Balansomslutning	16 444 329	16 420 838	16 374 035	16 643 011	16 910 472
Soliditet i %	48,7	48,3	47,6	48,0	47,6
Kassalikviditet i %	272	263	176	241	214
Årsavgift kr per kvm (genomsnitt)	821	797	704	698	698

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	178 098
årets vinst	80 543
	<hr/>
	<b>258 641</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
ianspråktagas från föreningens reserv för	
framtida fastighetsunderhåll	-35 250
i ny räkning överföres	263 891
	<hr/>
	<b>258 641</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	812 358	794 484
Övriga rörelseintäkter	2	1 061	428
		<b>813 419</b>	<b>794 912</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-82 220	-61 936
Reparationer	4	-42 938	-30 925
Underhåll	5	-35 250	-17 550
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-182 719	-170 704
Övriga driftkostnader	7	-36 651	-30 833
Fastighetsskatt		-17 878	-8 904
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-74 119	-60 865
Personalkostnader	9	-10 943	-10 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 000	-116 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 701</b>	<b>286 353</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		131	620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 589	-170 135
Räntesubventioner	10	13 300	23 880
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 543</b>	<b>140 718</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>80 543</b>	<b>140 718</b>
Skatter		0	-165
<b>Årets resultat</b>		<b>80 543</b>	<b>140 553</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	15 600 659	15 716 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	0
		<b>15 600 659</b>	<b>15 716 659</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 600 659</b>	<b>15 716 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 000	28 434
		<b>9 000</b>	<b>28 434</b>
Kassa och bank		834 670	675 745
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>843 670</b>	<b>704 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 444 329</b>	<b>16 420 838</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		250 312	237 862
		<b>7 750 312</b>	<b>7 737 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		178 098	49 995
Årets resultat		80 543	140 553
		<b>258 641</b>	<b>190 548</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 008 953</b>	<b>7 928 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 125 055	8 225 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 125 055</b>	<b>8 225 035</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		99 980	99 980
Leverantörsskulder		39 839	24 920
Skatteskulder		26 845	23 457
Förskottsbetalda årsavgifter		68 617	66 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	75 040	52 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>310 321</b>	<b>267 393</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>16 444 329</b>	<b>16 420 838</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		80 543	140 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		116 000	116 000
Betald skatt		0	-165
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>196 543</b>	<b>256 553</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 434	3 111
Förändring av kortfristiga skulder		42 928	-45 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>258 905</b>	<b>214 649</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-99 980	-48 735
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-99 980</b>	<b>-48 735</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>158 925</b>	<b>165 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>675 745</b>	<b>509 831</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>834 670</b>	<b>675 745</b>





**Brf Masen 5**  
**769602-3998**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 060	428
	Övriga intäkter	1	0
		<b>1 061</b>	<b>428</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	56 020	54 180
	Hiss service	11 675	4 563
	Markskötsel	13 167	1 401
	Förbrukningsmaterial	1 358	1 792
		<b>82 220</b>	<b>61 936</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Reparation byggnader	2 335	900
	Reparation hiss	30 280	4 529
	Reparation tvättstuga	1 318	3 345
	Reparation installationer	9 005	22 151
		<b>42 938</b>	<b>30 925</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Underhåll installationer	0	17 550
	Underhåll huskropp utv.	35 250	0
		<b>35 250</b>	<b>17 550</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	69 948	73 183
	Fjärrvärme	61 847	49 656
	Vatten	37 628	34 132
	Sophämtning	13 296	13 733
		<b>182 719</b>	<b>170 704</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsförsäkringar	12 589	11 909
	Kabel-TV	24 062	18 924
		<b>36 651</b>	<b>30 833</b>

**Brf Masen 5**  
**769602-3998**

<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Förbrukningsinventarier	323	0
	Telekommunikation	2 100	2 405
	Revisionsarvode	10 300	10 600
	Arvode ekonomisk förvaltning	21 552	21 564
	Medlemsavgift organisationer	3 760	3 510
	Övriga externa tjänster	25 475	14 174
	Övriga omkostnader	10 609	8 612
		<b>74 119</b>	<b>60 865</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
---	-------------	-------------

*Kjell Forsman Revisionsbyrå AB*

Revisionsuppdrag	10 300	10 600
	<b>10 300</b>	<b>10 600</b>

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
--	-------------	-------------

Arvoden till styrelsen	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	943	842
	<b>10 943</b>	<b>10 842</b>

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, 4%. Subventionsräntan är för innevarande 5-års period 4%.

Enligt Riksdagsbeslut december 2006 kommer räntesubventionerna att fasas ut under perioden 2007-2010 genom successiv avtrappning av bidragsandelen. Inget räntebidrag utgår från och med 2011.

**Brf Masen 5**  
**769602-3998**

<b>Not 11</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	15 503 000	15 503 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 503 000</b>	<b>15 503 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Ingående avskrivningar	-1 233 341	-1 117 341
	Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 349 341</b>	<b>-1 233 341</b>
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	1 447 000	1 447 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 447 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>15 600 659</b>	<b>15 716 659</b>
	Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	10 400 000
	Taxeringsvärden mark	5 400 000	3 488 000
		<b>17 000 000</b>	<b>13 888 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 690	5 690
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 690</b>	<b>5 690</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 690
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 690</b>	<b>-5 690</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Tv-avgift	0	4 731
	Försäkring	977	13 566
	Förvaltningsarvode	5 104	5 029
	Upplupet räntebidrag	2 919	5 108
		<b>9 000</b>	<b>28 434</b>

**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	237 862	12 450 *	250 312
Balanserat resultat	49 995	128 103	178 098
Resultat föregående år	140 553	-140 553	0
Årets resultat	0	80 543	80 543
* Avsättning enligt stämmobeslut Ianspråktagande fastighetsunderhåll		30 000 -17 550	
		<u>12 450</u>	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2010	2009
Stadshypotek AB, 2,31%, tre månaders ränta	2 925 035	6 025 015
Stadshypotek AB, 3,21%, omsättning 2013-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB, 3,41%, omsättning 2015-09-01	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering	-99 980	-99 980
	<b>8 125 055</b>	<b>8 225 035</b>

Årets amortering uppgår till 100 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 100 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 7 725 tkr.

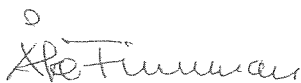
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010	2009
Räntekostnader	32 163	14 344
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 142
Revisionsarvode	10 300	10 000
Fjärrvärme	11 106	7 281
El	8 329	8 062
	<b>75 040</b>	<b>52 829</b>

**Brf Masen 5**  
**769602-3998**

<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	834 670	675 745
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	124 174	191 348
Under perioden erhållen ränta	131	620


Sundbyberg 2011-04-29




Åke Finnman



Eva Roth

  
Nils Löwenstein

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011-05-08

  
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 2010. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Veddesta den 8 maj 2011

  
Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor