

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5
Org. nr. 769602-3998

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1997-08-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-22 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Masen 5, Sundbybergs kommun

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Ordinarie:

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

Suppleanter:

Soheila Bayat
Ronny Olsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Ordinarie:

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

Suppleanter:

Soheila Bayat
Ronny Olsson
Jörgen Ericsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

JA Revision	
Jenny Kindvall	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Anders Slättås

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Masen 5
769602-3998

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun

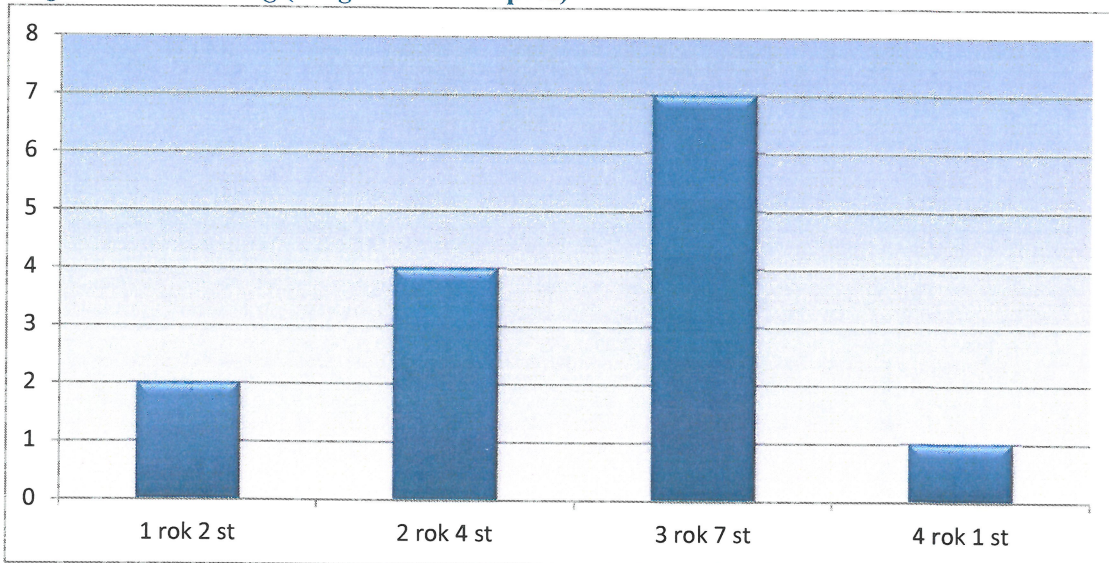
Nybyggnadsår och värdeår är 1999.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	20 600 000	20 600 000
Varav byggnader:	12 800 000	12 800 000
Varav mark:	7 800 000	7 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Bostadsrätterna med gemensamt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns 1 byggnad med 6 våningsplan innehållande 14 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 997 kvm.

Lägenhetsredovisning (enligt ekonomisk plan)



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Brf Masen 5
769602-3998

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Å. Finnman samt Jidek med tillsyn
Fastighetsskötsel	Jidek AB/Rubin Facilitetsservice AB
Städning	Jidek AB
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Com Hem
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

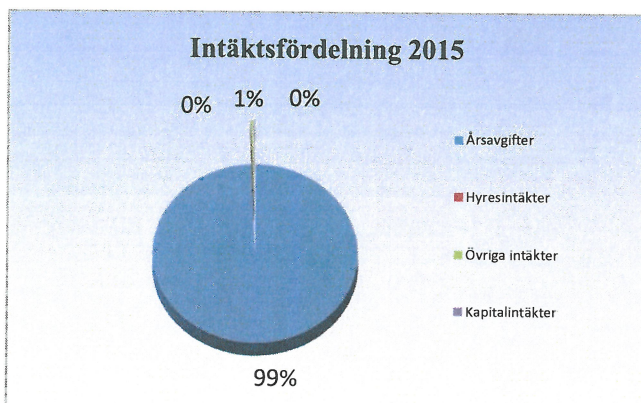
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

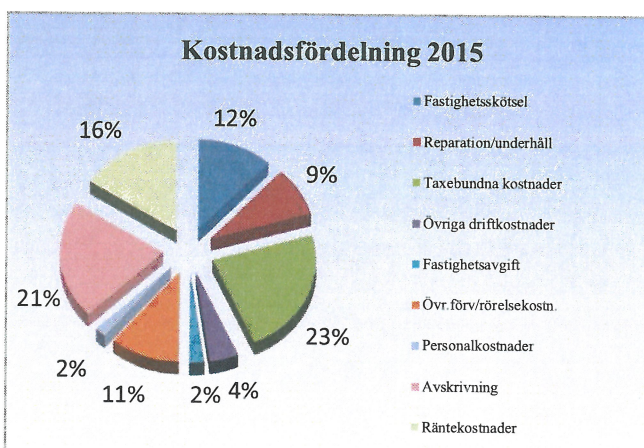
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	891 550	888 331
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-443 552	-409 101
Kapitalkostnader	-210 269	-278 197
Slitagekostnader	-30 000	-30 000
	207 729	171 033



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	886
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	5
Kapitalintäkter	1
Summa	892

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	88
Reparation/underhåll	67
Taxebundna kostnader	174
Övriga driftkostnader	34
Fastighetsavgift	17
Övr.förv/rörelsekostn.	83
Personalkostnader	14
Avskrivning	161
Räntekostnader	121
Summa	759



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har utfört komplett stamrengöring inkl inv. anslutningar och brunnar.

Vårt Entreperti är ommålat/behandlat.

Vi har även ommålat: soprumsgolv – nedre trappansgolv.

Under året har föreningen gjort extraamorteringar på lånen med 200.000 kr.

Under 2016 är några större underhållsåtgärder ej inplanerade.

Visst löpande underhåll som ommålning av golv på källarplan kommer att utföras.

OVK besiktning inkl. rengöring av imkanaler odyl inplaneras 2016/17.

Löpande besiktningar av tak-fasader med fönster-ventilationsinst på vind utföres.

Medlemsinformation

Under året har 2 (f.å 0) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 20 (f.å 20). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	886	886	868	852	842
Resultat efter fin. poster, tkr	132	135	61	-27	-53
Balansomslutning, tkr	15 498	15 641	15 599	15 866	15 984
Soliditet, %	53%	52%	51%	50%	50%
Kassalikviditet, %	196%	200%	123%	159%	163%
Snittränta, %	1,68%	2,49%	3,00%	3,41%	3,35%
Årsavgift, kr/kvm boyta	888	888	871	854	833
Lån, kr/kvm boyta	7 062	7 353	7 447	7 748	7 849
Ränta, kr/kvm boyta	121	184	228	266	263
Värme, kr/kvm boyta	51	51	51	55	53
El, kr/kvm boyta	67	63	71	72	69
Vatten, kr/kvm boyta	37	34	35	39	40

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	457 788
årets vinst	132 297
	590 085
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	30 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-33 679
i ny räkning överföres	593 764
	590 085

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	885 792	885 792
Övriga rörelseintäkter	2	4 896	1 774
Summa rörelseintäkter mm		890 688	887 566
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-380 127	-321 938
Övriga externa kostnader	4	-83 161	-69 279
Personalkostnader	5	-13 943	-17 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-161 003	-161 002
Summa rörelsekostnader		-638 234	-570 103
Rörelseresultat		252 454	317 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		862	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 019	-183 697
Resultat efter finansiella poster		132 297	134 531
Årets resultat		132 297	134 531

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 942 599	15 097 629
Maskiner, inventarier och installationer	7	0	5 973
		14 942 599	15 103 602
Summa anläggningstillgångar		14 942 599	15 103 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 544	15 145
		11 544	15 145
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	543 441	522 172
		543 441	522 172
Summa omsättningstillgångar		554 985	537 317
SUMMA TILLGÅNGAR		15 497 584	15 640 919

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Fond för yttre underhåll		178 052	148 052
Summa bundet eget kapital		7 678 052	7 648 052
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		457 788	353 257
Årets resultat		132 297	134 531
Summa fritt eget kapital		590 085	487 788
Summa eget kapital		8 268 137	8 135 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 946 785	7 236 035
Summa långfristiga skulder		6 946 785	7 236 035
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		94 500	94 500
Leverantörsskulder		30 436	6 700
Skatteskulder		34 199	33 217
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	123 527	134 627
Summa kortfristiga skulder		282 662	269 044
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		15 497 584	15 640 919

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%
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 i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	885 792	885 792
	Övriga intäkter	1	0
		885 793	885 792
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 895	1 774
	Övriga intäkter	1	0
		4 896	1 774
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	60 134	59 011
	Städ	4 000	5 938
	Hisservice	16 796	16 751
	Markskötsel	3 496	1 377
	Förbrukningsmaterial	3 734	2 278
		88 160	85 355
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	1 054	715
	Reparation tvättstuga	2 919	0
	Reparation installationer	27 057	19 793
	Reparation hissar	1 984	
		33 014	20 508
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll Huskropp utv.	33 679	0
		33 679	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	67 065	62 995
	Fjärrvärme	50 741	50 834
	Vatten	36 649	34 298
	Sophämtning	19 464	18 199
		173 919	166 326
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	18 686	17 966
	Tv/Bredband	15 267	15 045
		33 953	33 011
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	17 402	16 738
		17 402	16 738
	Totalt driftkostnader	380 127	321 938

Brf Masen 5
769602-3998

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Leasing/hyror	237	178
	Förbrukningsinventarier	8 055	851
	Telekommunikation	2 738	2 357
	Revisionsarvode	11 500	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	20 468	20 000
	Medlemsavgift organisationer	7 880	3 940
	Övriga externa tjänster	20 094	10 899
	Övriga omkostnader	12 189	16 054
		83 161	69 279
Not 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	13 000	16 000
	Arbetsgivaravgifter	943	1 885
		13 943	17 885
Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	15 503 000	15 503 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 503 000	15 503 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 852 371	-1 697 341
	Årets avskrivningar	-155 030	-155 030
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 007 401	-1 852 371
	Mark		
	Ingående markvärde	1 447 000	1 447 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Utgående planenligt restvärde	14 942 599	15 097 629
	Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
		20 600 000	20 600 000

Brf Masen 5
769602-3998

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 553	35 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 553	35 553
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-29 580	-23 608
Årets avskrivningar enligt plan	-5 973	-5 972
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 553	-29 580
Utgående planenligt restvärde	0	5 973
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Försäkring	6 303	6 080
Förvaltningsarvode	5 241	5 125
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	3 940
	11 544	15 145
Not 9 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	132 297	134 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	161 003	161 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 300	295 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 601	-4 339
Förändring av kortfristiga skulder	13 618	1 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 519	292 585
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-289 250	-94 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 250	-94 500
Årets kassaflöde	21 269	198 085
Likvida medel vid årets början	522 172	324 087
Likvida medel vid årets slut	543 441	522 172

α

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	7 500 000	0	7 500 000
Fond för yttre underhåll	148 052	30 000 *	178 052
Balanserat resultat	353 257	104 531	457 788
Resultat föregående år	134 531	-134 531	0
Årets resultat	0	132 297	132 297
		30 000	
		-29 233	
		767	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Stadshypotek	1,26%	2020-04-30	2 425 035	2 425 035
Stadshypotek	0,75%	2018-10-30	2 316 250	2 605 500
Stadshypotek	0,90%	3-mån	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering			-94 500	-94 500
			6 946 785	7 236 035

Årets amortering uppgår till ca 289 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 95 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 6 472 tkr.

Brf Masen 5
769602-3998

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	69 630	69 629
Räntekostnader	9 114	17 624
Styrelsearvode	13 000	13 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	4 085	4 085
Revisionsarvode	13 250	15 000
Fjärrvärme	6 809	7 525
El	7 639	7 764
	123 527	134 627

Sundbyberg den 15-04-2016



Åke Finnman
Ordförande



Eva Roth
Sekreterare



Robert Lundmark
Ledamot

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masen 5
Org.nr 769602-3998

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masen 5 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Masen 5 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

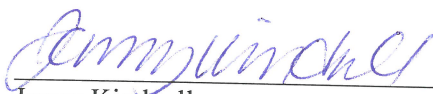
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2016



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor