

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5

Org. nr. 769602-3998

ÅR 2009

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01-2009-12-31.

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 8 juni 2009.

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 inga (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 20 (f.å 21).

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 17 550 kr gällande rörarbete, kostnaden föreslås täckas med medel från föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Samtliga lån i Swebank AB har lösts och ersatts med nya lån hos Stadshypotek AB. (se även not 15)

Ekonomi

Föreningen betalar förnärvarande halvskatt, 636 kr per lgh/år, från 2010 utgår hel fastighetsavgift.

Föreningens ekonomi är god. Årets resultat är ca 340 tkr bättre än budgeten, detta främst tack vare den gynsamma ränteläge som har varit under 2009.

Årsavgiften höjdes med 12% från och med januari 2009.

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	794 912	705 664	697 257	698 225	734 581
Res. efter finansiella poster	140 718	-187 683	-60 047	3 052	61 082
Balansomslutning	16 420 838	16 374 035	16 643 011	16 910 472	16 953 693
Soliditet i %	48,3	47,6	48,0	47,6	47,7
Kassalikviditet i %	263	176	241	214	254
Årsavgift kr per kvm	712	704	698	698	734

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	49 995
årets vinst	140 553
	<hr/>
	190 548
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
ianspråktagas från föreningens reserv för	
framtida fastighetsunderhåll	-17 550
i ny räkning överföres	178 098
	<hr/>
	190 548

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	794 484	702 384
Övriga rörelseintäkter	2	428	3 280
		794 912	705 664
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-61 936	-63 536
Reparationer	4	-30 925	-55 842
Underhåll	5	-17 550	-26 388
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-170 704	-150 674
Övriga driftkostnader	7	-30 833	-28 534
Fastighetsskatt		-8 904	-8 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-60 865	-95 502
Personalkostnader	9	-10 842	3 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 000	-116 000
		286 353	164 060
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		620	21 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 135	-410 081
Räntesubventioner	10	23 880	37 336
		140 718	-187 683
Resultat efter finansiella poster			
		140 718	-187 683
Resultat före skatt			
		140 718	-187 683
Skatter		-165	-6 089
		140 553	-193 772
Årets resultat			

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 716 659	15 832 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	0
		15 716 659	15 832 659
Summa anläggningstillgångar		15 716 659	15 832 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 434	31 545
		28 434	31 545
Kassa och bank		675 745	509 831
Summa omsättningstillgångar		704 179	541 376
SUMMA TILLGÅNGAR		16 420 838	16 374 035
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		237 862	234 250
		7 737 862	7 734 250
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		49 995	247 378
Årets resultat		140 553	-193 772
		190 548	53 606
Summa eget kapital		7 928 410	7 787 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 225 035	8 278 750
Summa långfristiga skulder		8 225 035	8 278 750

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		99 980	95 000
Leverantörsskulder		24 920	38 977
Skatteskulder		23 457	41 536
Förskottsbetalda årsavgifter		66 207	55 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	52 829	76 102
Summa kortfristiga skulder		267 393	307 429
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		16 420 838	16 374 035
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		140 718	-187 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		116 000	116 000
Betald skatt		-165	-6 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		256 553	-77 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 111	-9 411
Förändring av kortfristiga skulder		-45 015	19 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		214 649	-67 388
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-48 735	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 735	-95 000
Årets kassaflöde		165 914	-162 388
Likvida medel vid årets början		509 831	672 219
Likvida medel vid årets slut	17	675 745	509 831

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	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	794 484	702 384
		794 484	702 384

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	Överlåtelse- & pantavgifter	428	3 280
		428	3 280
Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel enligt avtal	54 180	52 500
	Hiss service	4 563	4 364
	Marskötsel	1 401	5 336
	Förbrukningsmaterial	1 792	1 336
		61 936	63 536
Not 4	Reparationskostnader	2009	2008
	Reparation byggnader	900	7 983
	Reparation hiss	4 529	9 425
	Reparation tvättstuga	3 345	2 474
	Reparation installationer	22 151	15 988
	Reparation värmeinstallationer	0	7 554
	Övriga reparationer	0	12 418
		30 925	55 842
Not 5	Underhållskostnader	2009	2008
	Underhåll installationer	17 550	26 388
		17 550	26 388
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	73 183	64 910
	Fjärrvärme	49 656	41 646
	Vatten	34 132	33 947
	Sophämtning	13 733	10 171
		170 704	150 674
Not 7	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	11 909	10 662
	Kabel-TV	18 924	17 872
		30 833	28 534

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
Telekommunikation	2 405	1 902
Revisionsarvode	10 600	9 775
Arvode ekonomisk förvaltning	21 564	20 780
Medlemsavgift organisationer	3 510	3 510
Övriga externa tjänster	14 174	51 868
Övriga omkostnader	8 612	7 667
	60 865	95 502

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2009	2008
---	-------------	-------------

Kjell Forsman Revisionsbyrå AB

Revisionsuppdrag	10 600	9 775
	10 600	9 775

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2009	2008
--	-------------	-------------

Arvoden till styrelsen	10 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	842	-2 272
	10 842	-3 272

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, 7%. Subventionsräntan är fr o m 2004-03-16 3,50% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-16.

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

Brf Masen 5
769602-3998

Not 11 Byggnader och mark	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 503 000	15 503 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 503 000	15 503 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 117 341	-1 001 341
Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 233 341	-1 117 341
Mark		
Ingående markvärde	1 447 000	1 447 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
Utgående planenligt restvärde	15 716 659	15 832 659
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	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 690	5 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 690	5 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 690
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 690	-5 690
Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
Tv-avgift	4 731	4 731
Försäkring	13 566	12 915
Förvaltningsarvode	5 029	5 391
Telefon	0	315
Upplupet räntebidrag	5 108	8 193
	28 434	31 545

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	234 250	3 612 *	237 862
Balanserat resultat	247 378	-197 384	49 993
Resultat föregående år	-193 772	193 772	0
Årets resultat	0	140 553	140 553
* Avsättning enligt stämmobeslut lanspråktagande fastighetsunderhåll		30 000 -26 388	
		<u>3 612</u>	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2009	2008
Swedbank AB, 4,65%, rörlig ränta	0	1 505 750
Swedbank AB, 4,65%, rörlig ränta	0	1 663 000
Swedbank Hypotek AB, 4,19, omsättning 2009-01-26	0	3 000 000
Swedbank Hypotek AB, 2,943%, rörlig 3 mån	0	2 300 000
Stadshypotek AB, 1,230%, rörlig 3 mån	6 025 015	0
Stadshypotek AB, 1220%, rörlig 3 mån	2 300 000	0
Nästa års amortering	-99 980	-95 000
	8 225 035	8 373 750

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

Årets amortering uppgår till 48 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 99 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 7 825 tkr.

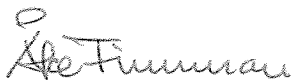
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Räntekostnader	14 344	39 224
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 242
Revisionsarvode	10 000	9 400
Fjärrvärme	7 281	5 338
El	8 062	8 898
	52 829	76 102

Brf Masen 5
769602-3998

Not 17 Likvida medel	2009	2008
Likvida medel		
Kassa och bank	675 745	509 831
Räntor		
Under perioden betald ränta	191 348	404 362
Under perioden erhållen ränta	620	21 002

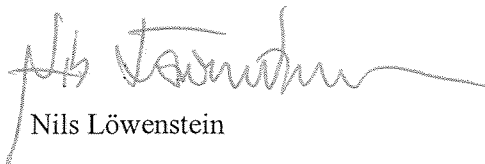
Sundbyberg 2010-04-27



Åke Finnman

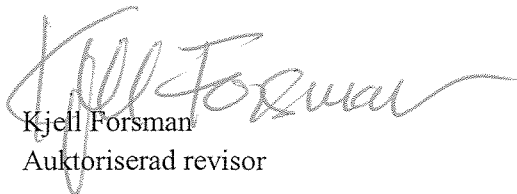


Eva Roth



Nils Löwenstein

Min revisionsberättelse har lämnats den 2010-05-10



Kjell Forsman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masen 5

Org.nr 769602-3998

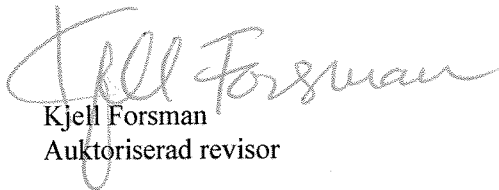
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Masen 5 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 10 maj 2010


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor