

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



**BRF MASEN 5**

Org. nr. 769602-3998

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	3 - 7
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9 - 10
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 17
- underskrifter	17
- revisionsberättelse	18 - 19
- årsredovisningen i bilder	20 - 23
- ordlista	24
- egna anteckningar	25 - 27
- fullmakt	28

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 1997-08-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Masen 5, Sundbybergs kommun

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 31 Maj 2012

**Ordinarie:**

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

**Suppleanter:**

Soheila Bayat  
Peter Lundström

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 31 Maj 2012

**Ordinarie:**

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

**Suppleanter:**

Soheila Bayat  
Peter Lundström t.o.m 2012-11-30

#### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

**Ordinarie:**

Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

**Suppleant:**

Anders Nordkvist

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 31 Maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 2 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 19 (f.å 19). 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.

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 1999

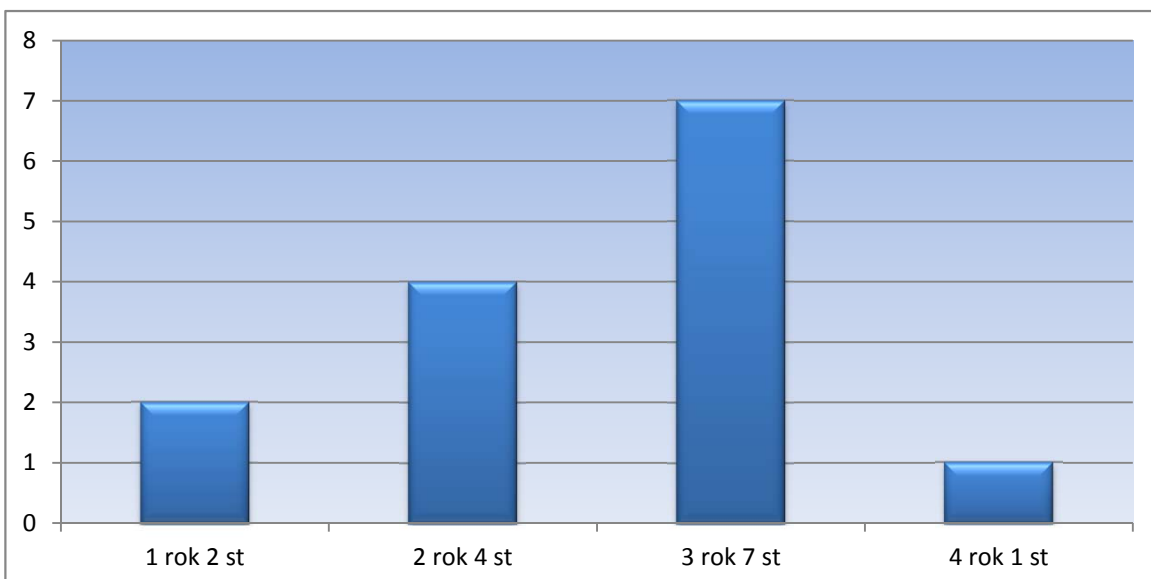
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	17 000 000	17 000 000
Varav byggnader:	11 600 000	11 600 000
Varav mark:	5 400 000	5 400 000

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 är 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 (f d SBC).

### **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	Å.Finnman Samt Jidek med tillsyn
Fastighetsskötsel	Jidek AB/Rubin Facilitetsservice AB
Städning	Jidek AB
Markskötsel	Masen 5
Snöröjning	Masen 5
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	ComHem
Bredband	ComHem
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	Sundbybergs stad/ Ragn Sells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Fasadrenovering Östra Fasaden mot Igh 02

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Kontinuerlig bevakning av östra fasaden med eventuella åtgärder. Underhåll/byte av staket.

### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m 2012-01-01.

Enl. ÖBF, samt genomgång och uppdatering av föreningens avtal med underhåll

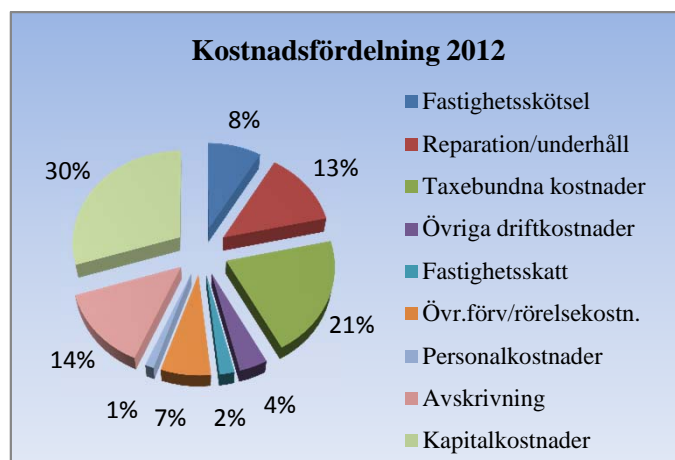
Årets resultat är ca 20 tkr bättre än budgeterat resultat, på grund av lägre kostnader än budgeterat.

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	851
Hyresintäkter	1
Övriga intäkter	14
Kapitalintäkter	9
<b>Summa</b>	<b>875</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	76
Reparation/underhåll	116
Taxebundna kostnader	183
Övriga driftkostnader	35
Fastighetsskatt	19
Övr.förv/rörelsekostn.	63
Personalkostnader	11
Avskrivning	122
Kapitalkostnader	265
<b>Summa</b>	<b>891</b>



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

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning, tkr	855	845	813	795	706
Resultat efter fin. poster, tkr	-27	-53	81	141	-188
Balansomslutning, tkr	15 866	15 984	16 444	16 421	16 374
Soliditet, %	50%	50%	49%	48%	48%
Kassalikviditet, %	159%	163%	272%	263%	176%
Snittränta, %	3,41%	3,26%	1,72%	1,99%	4,82%
Årsavgift, kr/kvm boyta	854	837	821	797	704
Lån, kr/kvm boyta	7 748	7 849	8 250	8 350	8 399
Ränta, kr/kvm boyta	266	263	142	167	407
Värme, kr/kvm	55	53	62	50	42
El, kr/kvm	72	69	70	73	65
Vatten, kr/kvm	39	40	38	34	34

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	270 756
årets förlust	-27 395
	<hr/>
	<b>243 361</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-79 750
i ny räkning överföres	293 111
	<hr/>
	<b>243 361</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	852 376	841 583
Övriga rörelseintäkter	2	2 200	3 837
		<b>854 576</b>	<b>845 420</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-75 820	-84 969
Reparationer	4	-36 664	-39 042
Underhåll	5	-79 750	-78 027
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-182 717	-176 918
Övriga driftkostnader	7	-35 482	-28 337
Fastighetsskatt	8	-19 110	-18 228
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-62 824	-77 412
Personalkostnader	10	-10 942	-10 942
		<b>-503 309</b>	<b>-513 874</b>
		<b>351 267</b>	<b>331 546</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-121 972	-121 973
		<b>229 295</b>	<b>209 573</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		8 637	5 165
Räntekostnader		-265 327	-267 550
Räntesubventioner		0	0
		<b>-27 395</b>	<b>-52 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Skatter		0	11 650
		<b>-27 395</b>	<b>-41 162</b>
<b>Årets resultat</b>			



<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	15 368 659	15 484 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	17 918	23 890
		<b>15 386 577</b>	<b>15 508 549</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 386 577</b>	<b>15 508 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 269	9 301
		<b>14 269</b>	<b>9 301</b>
Kassa och bank	17	465 352	465 927
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>479 621</b>	<b>475 228</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 866 198</b>	<b>15 983 777</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-27 395	-52 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		121 972	121 973
Skatteåterbäring		0	11 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>94 577</b>	<b>80 811</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 968	-301
Förändring av kortfristiga skulder		9 816	-19 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>99 425</b>	<b>61 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-29 863
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-29 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-100 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-575</b>	<b>-368 743</b>
Likvida medel vid årets början		465 927	834 670
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>465 352</b>	<b>465 927</b>

## 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 nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,75% (0,75%)
	Inventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	851 376	830 583
	Hysesintäkter bostäder	1 000	11 000
		<b>852 376</b>	<b>841 583</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 200	3 848
	Övriga intäkter	0	-11
		<b>2 200</b>	<b>3 837</b>

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

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	56 252	57 700
	OVK kostnad	0	7 625
	Hisservice	15 356	15 064
	Markskötsel	1 618	2 450
	Förbrukningsmaterial	2 594	2 130
		<b>75 820</b>	<b>84 969</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	2 378	10 334
	Reparation tvättstuga	2 980	0
	Reparation installationer	14 425	23 370
	Reparation värmeinstallationer	16 881	5 338
		<b>36 664</b>	<b>39 042</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll installationer	72 750	0
	Underhåll huskropp utv.	7 000	0
	Övrigt underhåll	0	78 027
		<b>79 750</b>	<b>78 027</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	71 517	68 459
	Fjärrvärme	55 065	52 433
	Vatten	39 090	40 016
	Sophämtning	17 045	16 010
		<b>182 717</b>	<b>176 918</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	15 006	13 215
	Tv/Bredband	20 476	15 122
		<b>35 482</b>	<b>28 337</b>

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

<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskatt bostäder	19 110	18 228
		<b>19 110</b>	<b>18 228</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Förbrukningsinventarier	545	1 979
	Telekommunikation	2 308	2 047
	Revisionsarvode	15 450	12 950
	Arvode ekonomisk förvaltning	14 876	26 352
	Medlemsavgift organisationer	3 760	3 760
	Övriga externa tjänster	11 953	17 835
	Övriga omkostnader	13 932	12 489
		<b>62 824</b>	<b>77 412</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
	Revisionsuppdrag	15 450	12 950
		<b>15 450</b>	<b>12 950</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 10 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Arvoden till styrelsen	10 000	10 000
	Arbetsgivaravgifter	942	942
		<b>10 942</b>	<b>10 942</b>
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

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

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</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	-1 465 341	-1 349 341
Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 581 341</b>	<b>-1 465 341</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>15 368 659</b>	<b>15 484 659</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 553	5 690
Årets anskaffningsvärde	0	29 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 553</b>	<b>35 553</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 663	-5 690
Årets avskrivningar enligt plan	-5 972	-5 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 635</b>	<b>-11 663</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>17 918</b>	<b>23 890</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tv/Bredband	5 272	5 119
Försäkring	4 091	4 182
Förvaltningsarvode	4 906	0
	<b>14 269</b>	<b>9 301</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	7 500 000	0	7 500 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	245 062	-48 027 *	197 035
Balanserat resultat	263 891	6 865	270 756
Resultat föregående år	-41 162	41 162	0
Årets resultat	0	-27 395	-27 395
		30 000	
		-78 027	
		<b>-48 027</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Stadshypotek	2,91%	3 månader	2 625 035	2 625 035
Stadshypotek	3,21%	2013-10-30	2 800 000	2 900 000
Stadshypotek	3,41%	2015-09-01	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering			-100 000	-100 000
			<b>7 625 035</b>	<b>7 725 035</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 ca 7 125 tkr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	32 403	35 166
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 142
Revisionsarvode	13 700	12 000
Fjärrvärme	9 428	6 252
El	8 171	7 939
	<b>76 844</b>	<b>74 499</b>



Brf Masen 5  
769602-3998

Not 17 Likvida medel	2012	2011
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	465 352	465 927
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	268 090	264 547
Under perioden erhållen ränta	8 637	5 165

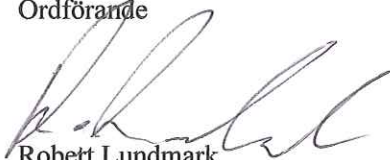
Sundbyberg den 15-4-2013



Åke Finnman  
Ordförande

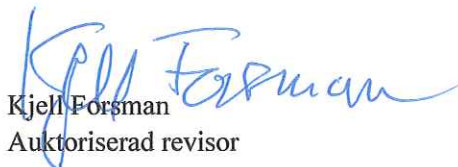


Eva Roth  
Sekreterare



Robert Lundmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Masen 5, org.nr 769602-3998

### *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 rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 31 december 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### *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 revisionssed 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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

*Uttalanden*

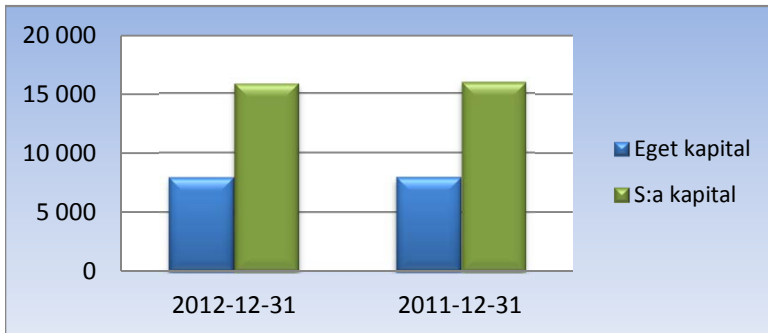
Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Veddesta den 29 april 2013

  
Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor

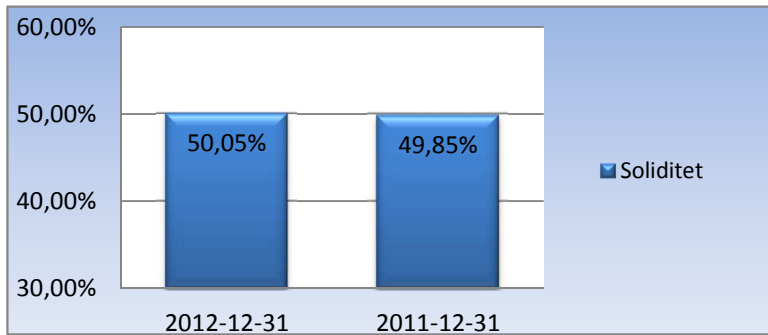
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

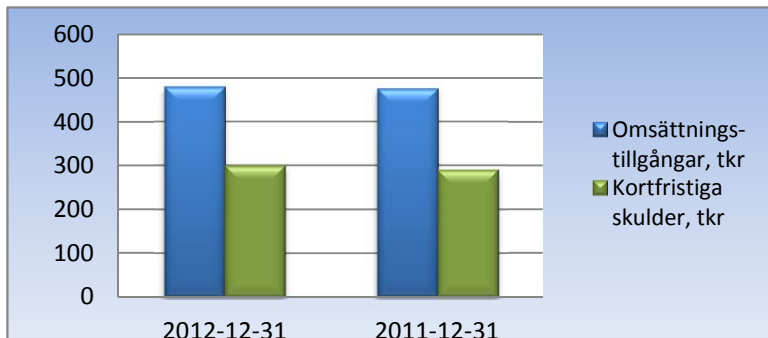


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

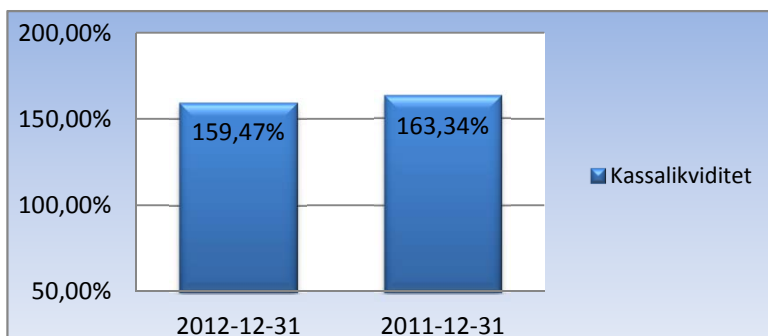


### Kassalikviditet



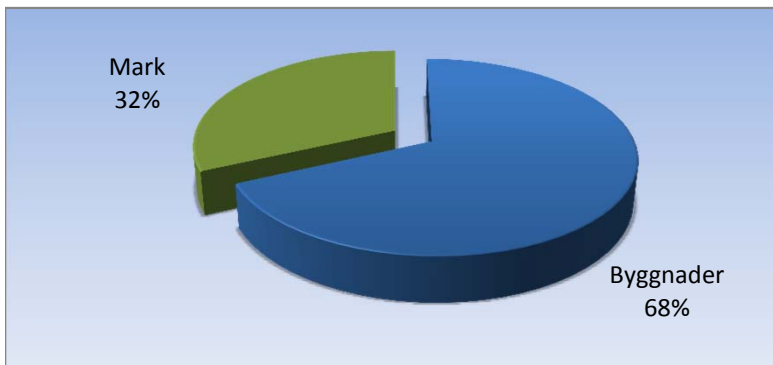
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

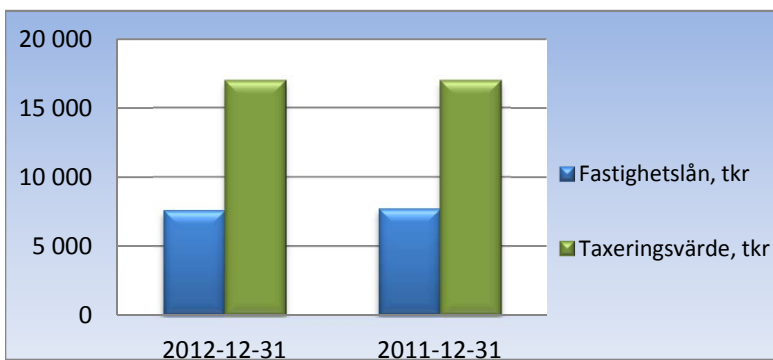
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

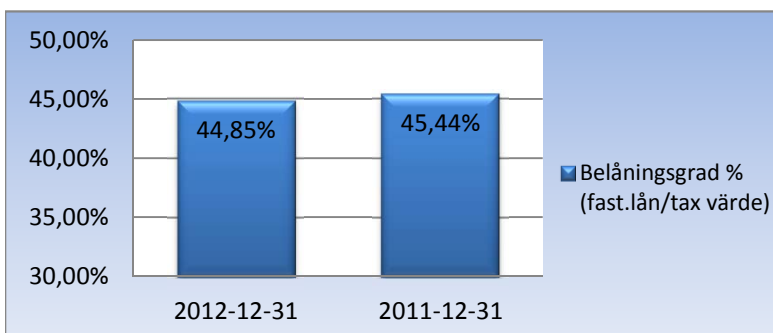
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

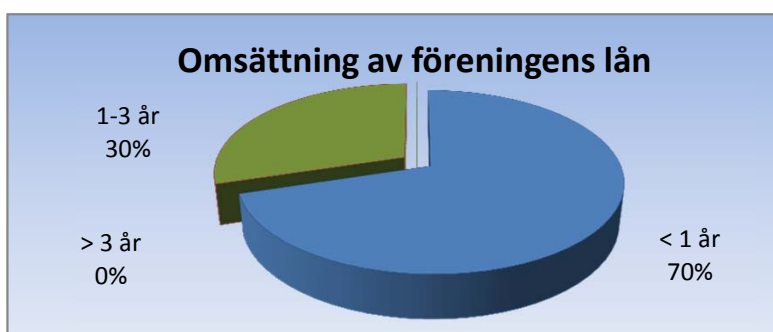


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

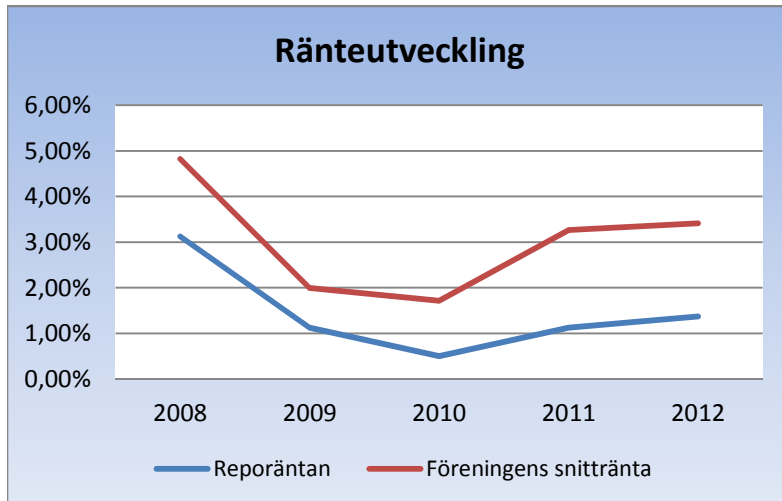


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

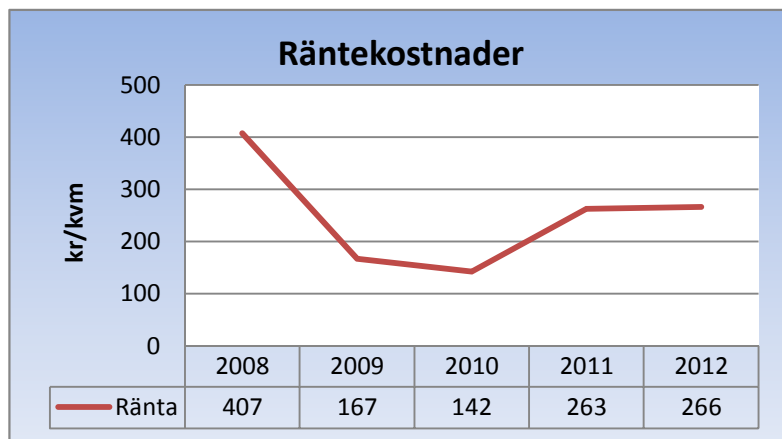
### Ränteutveckling



#### Kommentar

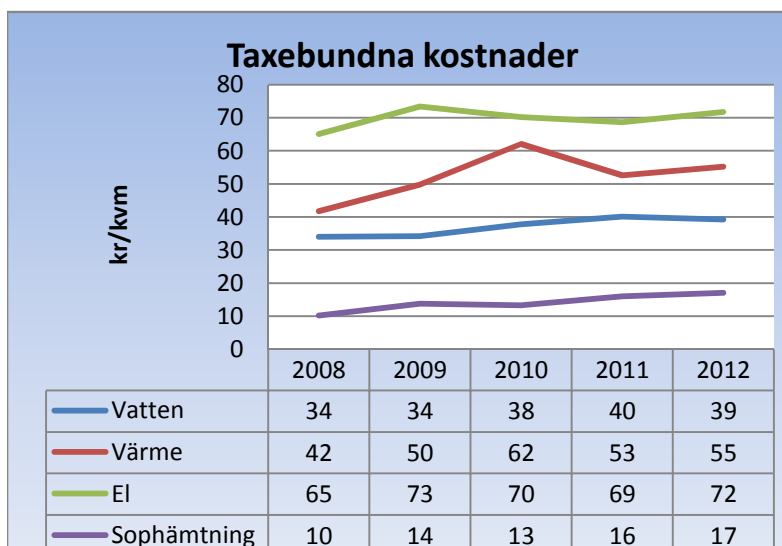
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

En extra amortering om 300 tkr genomfördes under 2011.

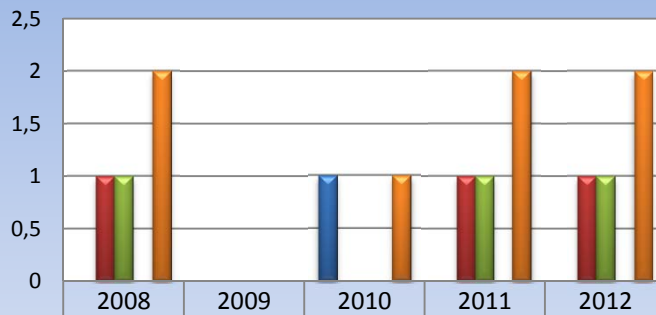


#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

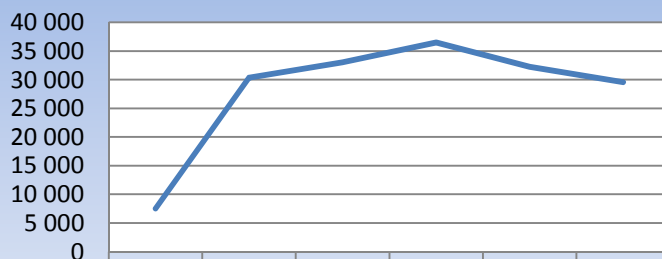


	2008	2009	2010	2011	2012
1 rok	0	0	1	0	
2 rok	1	0	0	1	1
3 rok	1	0	0	1	1
4 rok	0	0	0	0	
Summa	2	0	1	2	2

#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. plan	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	7 523	30 366	33 000	36 486	32 215	29 539

#### Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser



# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.







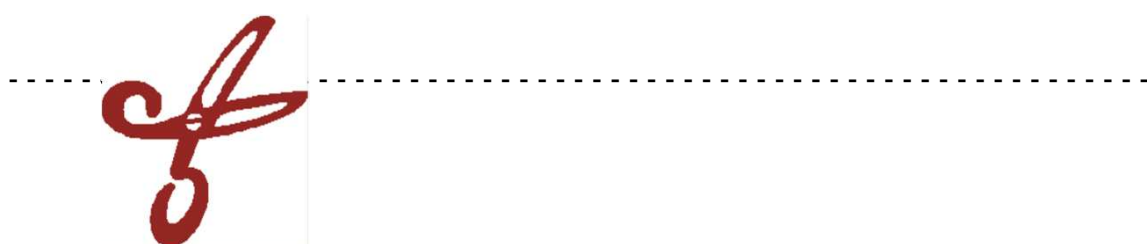


# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

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