

ÅRSREDOVISNING

för

BRF MASEN 5
Org. nr. 769602-3998

ÅR 2003

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2003-01-01-2003-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	11

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 nugällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 9 februari 1998. Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Ulf Johansson	Ordförande
Annelie Pettersson	
Åke Finnman	
Nils Löwenstein	

Suppleanter:

Eva Roth
Helen Ström

Revisorer har varit:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2003-06-03.

Styrelsen har från föreningsstämman till slutet av verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Under året har 3 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 22 (f.å 22).

Brf Masen 5
769602-3998

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Masen 5, Sundbybergs kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1999

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	12 816 000	12 132 000
Varav byggnader:	10 200 000	9 656 000
Varav mark:	2 616 000	2 476 000

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.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Årsavgifterna har inte förändrats sedan januari 2002.

Årets resultat är bättre än budgeterat, främst p g a lägre kostnader för fastighetsskötsel, vatten och räntekostnader.

I samband med omsättning av ett lån i mars 2004, delades lånet upp i två poster med lägre räntesatser. För detaljer om lånevillkoren hänvisas till notapparaten.

	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	4 203 882	3 276 683

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmen enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	296 542
årets vinst	45 223
	<hr/>
	341 765
disponeras så att	
i ny räkning överföres	341 765
	<hr/>
	341 765

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	778 740	778 740
Övriga rörelseintäkter	2	8 659	42 676
		787 399	821 416
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-72 617	-79 644
Reparationer	4	-32 902	-4 854
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-110 225	-112 891
Övriga driftkostnader	6	-17 883	-16 491
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-41 256	-41 261
Personalkostnader	8	-19 048	-21 634
Rörelseresultat före avskrivningar		493 468	544 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-117 138	-116 539
Rörelseresultat		376 330	428 102
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 393	15 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 910	-421 358
Räntesubventioner	9	128 828	129 426
Resultat efter finansiella poster		107 641	151 721
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till föreningens reparationsfond	14	-30 000	-30 000
Resultat före skatt		77 641	121 721
Skatter		-32 418	-24 522
Årets resultat		45 223	97 199

BALANSRÄKNINGAR	Not	2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 412 659	16 528 659
Maskiner, inventarier och installationer	11	2 396	539
		16 415 055	16 529 198
Summa anläggningstillgångar		16 415 055	16 529 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 075	42 468
		43 075	51 495
Kassa och bank		742 535	618 481
Summa omsättningstillgångar		785 610	669 976
SUMMA TILLGÅNGAR		17 200 665	17 199 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
13			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 500 000	7 500 000
		7 500 000	7 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		296 542	199 342
Årets resultat		45 223	97 199
		341 765	296 541
Summa eget kapital		7 841 765	7 796 541
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	14	150 000	120 000
Summa avsättningar		150 000	120 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 753 750	9 048 750
Summa långfristiga skulder		8 753 750	9 048 750

Brf Masen 5
769602-3998

BALANSRÄKNINGAR	Not	2003-12-31	2002-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		295 000	95 000
Leverantörsskulder		6 624	11 850
Skatteskulder		32 311	24 528
Förskott från medlemmar		57 210	41 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	64 005	60 562
Summa kortfristiga skulder		455 150	233 883
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		17 200 665	17 199 174
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens underhållsplan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2003	2002
Not 1 Årsavgifter & hyror		
Årsavgifter bostäder	778 740	778 740
	778 740	778 740
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelse- & pantavgifter	4 915	900
Indrivningskostnader	3 744	1 859
Övriga intäkter	0	39 917
	8 659	42 676

	2003	2002
Not 3 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enligt avtal	49 500	71 731
Städ	2 900	370
Sotning	8 671	0
Hiss service	4 377	4 251
Markskötsel	3 706	1 662
Förbrukningsmaterial	3 463	1 630
	72 617	79 644
Not 4 Reparationskostnader	2003	2002
Reparation byggnader	437	175
Reparation installationer	32 465	4 679
	32 902	4 854
Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2003	2002
El	45 238	41 550
Fjärrvärme	44 381	42 329
Vatten	13 887	22 293
Sophämtning	6 719	6 719
	110 225	112 891
Not 6 Övriga driftkostnader	2003	2002
Fastighetsförsäkringar	6 139	4 995
Kabel-TV	11 744	11 496
	17 883	16 491
Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2003	2002
Förbrukningsinventarier	4 305	0
Telekommunikation	0	1 194
Indrivningskostnader	693	3 227
Revisionsarvode	8 950	9 550
Arvode ekonomisk förvaltning	18 404	17 956
Övriga externa tjänster	0	2 717
Övriga omkostnader	8 904	6 617
	41 256	41 261
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2003	2002
<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	8 950	9 550
Andra uppdrag	0	3
	8 950	9 553

Not 8 Anställda och personalkostnader

		2003	2002
Löner, ersättningar och sociala kostnader			
Arvoden och löner till styrelsen		15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter		4 048	6 634
		19 048	21 634
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 9 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är fr o m 2004-03-16 3,93% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-16.

Not 10 Byggnader och mark

		2003	2002
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		15 503 000	15 503 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 503 000	15 503 000
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-421 341	-305 341
Årets avskrivningar		-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar		-537 341	-421 341
Mark			
Ingående markvärde		1 447 000	1 447 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 447 000	1 447 000
Utgående planenligt restvärde		16 412 659	16 528 659
Taxeringsvärden byggnader		10 200 000	9 656 000
Taxeringsvärden mark		2 616 000	2 476 000
		12 816 000	12 132 000

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2003	2002	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde	2 695	2 695	
Försäljningar/utrangeringar	2 995	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 690	2 695	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 156	-1 617	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 138	-539	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 294	-2 156	
Utgående planenligt restvärde	2 396	539	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2003	2002	
Tv-avgift	2 999	2 936	
Försäkring	7 147	6 662	
Förvaltningsarvode	4 660	4 601	
Upplupet räntebidrag	28 269	28 269	
	43 075	42 468	
Not 13 Förändring av eget kapital			
	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets ingång	förändringar	årets utgång
Inbetalda insatser	7 500 000	0	7 500 000
Balanserat resultat	199 342	97 199	296 541
Resultat föregående år	97 199	-97 199	0
Årets resultat	0	45 223	45 223
Not 14 Föreningens reparationsfond	2003	2002	
Ingående balans	120 000	90 000	
Årets ordinarie avsättning	30 000	30 000	
	150 000	120 000	

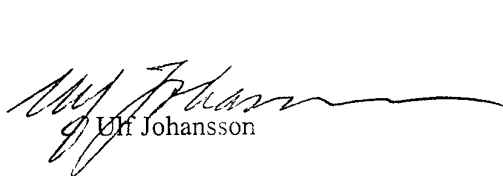
Not 15 Skulder till kreditinstitut	2003	2002
Spintab, 4,60% rörlig 3 mån	1 885 750	1 980 750
Spintab, 4,60% rörlig 3 mån	1 663 000	1 663 000
Spintab, 4,44% omsättning 2004-03-03 *)	5 500 000	5 500 000
Nästa års amortering	-295 000	-95 000
	8 753 750	9 048 750

*) Vid omsättningen delades lånet upp i två delar. Ett på 3 000 000 kr till 4,19%, omsättning 2009-01-26 och ett rörligt på 2 300 000 till 2,854%. Samtidigt gjordes en extra amortering på 200 000 kr.

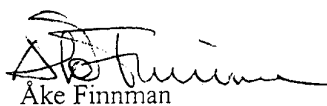
Årets ordinarie amortering uppgår till 95 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 95 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 8 300 tkr.

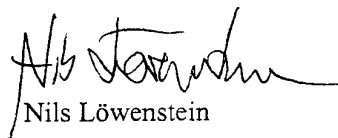
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2003	2002
Räntekostnader	30 333	24 004
Styrelsearvode	15 000	15 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	4 905	4 923
Revisionsarvode	9 000	8 800
Fjärrvärme	4 767	6 444
Utlägg		1 390
	64 005	60 561

Sundbyberg 2004-05-14

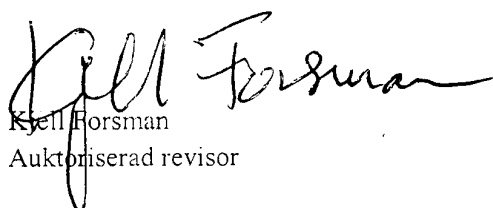

Ulf Johansson


Annelie Pettersson


Åke Finnman


Nils Löwenstein

Min revisionsberättelse har avgivits den 26/5-04


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen **MASEN 5**
Organisationsnummer 769602-3998

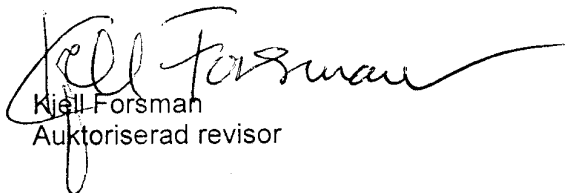
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen MASEN 5 för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 26 maj 2004.


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor