

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



**BRF MASEN 5**

Org. nr. 769602-3998



## Innehållsförteckning

	Sida
- innehållsförteckning	3
- förvaltningsberättelse	4 - 8
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10 - 11
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- kassaflödesanalys	12
- tilläggsupplysningar	13
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 18
- underskrifter	18
- revisionsberättelse	19 - 20
- årsredovisningen i bilder	21 - 24
- ordlista	25
- egna anteckningar	26 - 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 30 maj 2013

**Ordinarie:**

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

**Suppleanter:**

Soheila Bayat

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2013

**Ordinarie:**

Åke Finnman	Ordförande
Eva Roth	Sekreterare
Robert Lundmark	Ledamot

**Suppleanter:**

Soheila Bayat  
Ronny Olsson

#### 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 30 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 2 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 20 (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

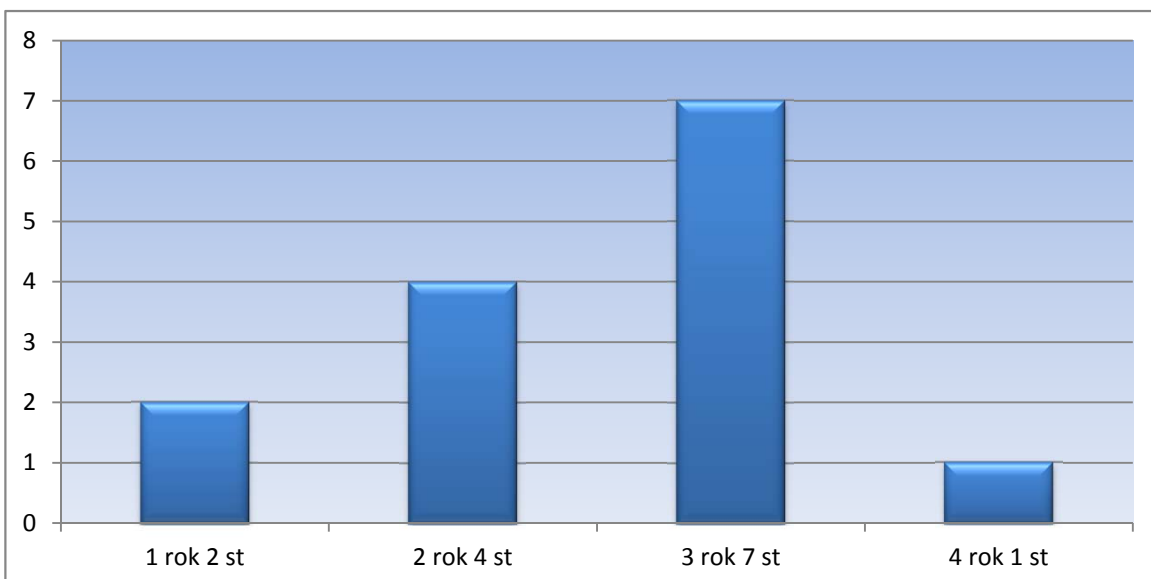
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	20 600 000	17 000 000
Varav byggnader:	12 800 000	11 600 000
Varav mark:	7 800 000	5 400 000

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**

---

Östra fasaden mot lgh 02: fasaden omfärgad med gott resultat.

Nytt staket mot Grängsgatan har uppförts i egen regi och mindre staket mot Götgatan kommer att utföras våren 2014.

I undercentralen har vi installerat nya cirkulationspumpar för varm- och radiatorvatten samt uppdaterat vårt värmesystem.

I tvättstugan har vi reparerat en av tvättmaskinerna.

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

---

Löpande underhållsåtgärder av mindre storlek kommer att utföras

### **Anställda**

---

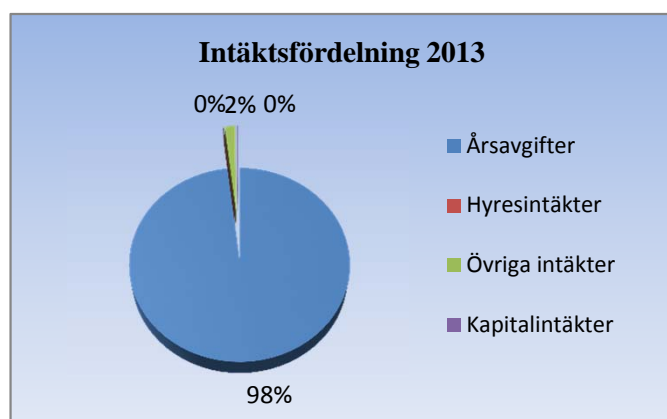
Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m 2013-01-01.

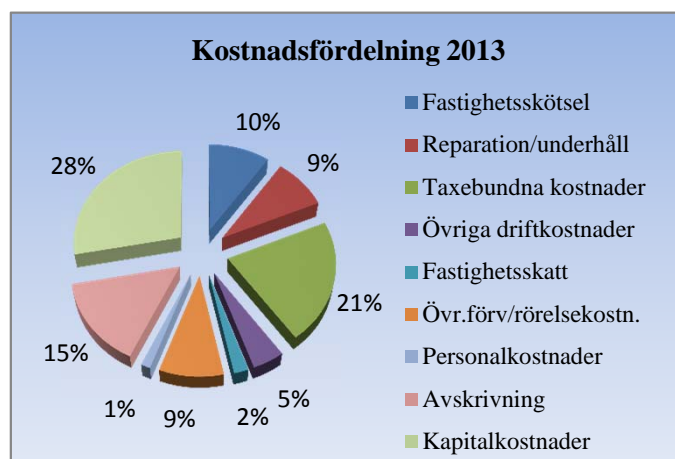
Årets resultat är bättre än budgeterat resultat, främst beroende på lägre räntekostnader.

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	868
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	15
Kapitalintäkter	1
<b>Summa</b>	<b>885</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	79
Reparation/underhåll	72
Taxebundna kostnader	173
Övriga driftkostnader	37
Fastighetsskatt	17
Övr.förv/rörelsekostn.	74
Personalkostnader	11
Avskrivning	122
Kapitalkostnader	227
<b>Summa</b>	<b>812</b>



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

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning, tkr	872	855	845	813	795
Resultat efter fin. poster, tkr	61	-27	-53	81	141
Balansomslutning, tkr	15 599	15 866	15 984	16 444	16 421
Soliditet, %	51%	50%	50%	49%	48%
Kassalikviditet, %	123%	159%	163%	272%	263%
Snittränta, %	3,00%	3,41%	3,26%	1,72%	1,99%
Årsavgift, kr/kvm boyta	871	854	837	821	797
Lån, kr/kvm boyta	7 447	7 748	7 849	8 250	8 350
Ränta, kr/kvm boyta	228	266	263	142	167
Värme, kr/kvm	51	55	53	62	50
El, kr/kvm	71	72	69	70	73
Vatten, kr/kvm	35	39	40	38	34

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	293 111
årets vinst	60 913
	<hr/>
	<b>354 024</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	30 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-29 233
i ny räkning överföres	353 257
	<hr/>
	<b>354 024</b>

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	868 416	852 376
Övriga rörelseintäkter	2	3 155	2 200
		<b>871 571</b>	<b>854 576</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-79 349	-75 820
Reparationer	4	-42 715	-36 664
Underhåll	5	-29 233	-79 750
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-173 313	-182 717
Övriga driftkostnader	7	-36 684	-35 482
Fastighetsskatt	8	-16 940	-19 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-74 021	-62 824
Personalkostnader	10	-10 942	-10 942
		<b>-463 197</b>	<b>-503 309</b>
		<b>408 374</b>	<b>351 267</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-121 973	-121 972
		<b>286 401</b>	<b>229 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		1 455	8 637
Räntekostnader		-226 944	-265 327
		<b>60 913</b>	<b>-27 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>60 913</b>	<b>-27 395</b>
<b>Årets resultat</b>			

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	15 252 659	15 368 659
Maskiner, inventarier och installationer	12	11 945	17 918
		<b>15 264 604</b>	<b>15 386 577</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 264 604</b>	<b>15 386 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 806	14 269
		<b>10 806</b>	<b>14 269</b>
Kassa och bank	17	324 087	465 352
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>334 893</b>	<b>479 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 599 497</b>	<b>15 866 198</b>

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

7 500 000

7 500 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

147 285

197 035

**7 647 285**

**7 697 035**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

293 111

270 756

Årets resultat

60 913

-27 395

**354 024**

**243 361**

#### Summa eget kapital

**8 001 309**

**7 940 396**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

7 325 035

7 625 035

#### Summa långfristiga skulder

**7 325 035**

**7 625 035**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

100 000

100 000

Leverantörsskulder

11 860

20 076

Skatteskulder

35 750

40 049

Övriga kortfristiga skulder

250

0

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

59 177

63 798

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

66 116

76 844

#### Summa kortfristiga skulder

**273 153**

**300 767**

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**15 599 497**

**15 866 198**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 500 000

9 500 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		60 913	-27 395
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		121 973	121 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>182 886</b>	<b>94 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 463	-4 968
Förändring av kortfristiga skulder		-27 614	9 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>158 735</b>	<b>99 425</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-300 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-141 265</b>	<b>-575</b>
Likvida medel vid årets början		465 352	465 927
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>324 087</b>	<b>465 352</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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	868 416	851 376
	Hysesintäkter bostäder	0	1 000
		<b>868 416</b>	<b>852 376</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 106	2 200
	Övriga intäkter	49	0
		<b>3 155</b>	<b>2 200</b>

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

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	57 710	56 252
	Hisservice	15 899	15 356
	Markskötsel	2 462	1 618
	Förbrukningsmaterial	3 278	2 594
		<b>79 349</b>	<b>75 820</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	0	2 378
	Reparation tvättstuga	9 635	2 980
	Reparation installationer	33 080	14 425
	Reparation värmeinstallationer	0	16 881
		<b>42 715</b>	<b>36 664</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll installationer	22 750	72 750
	Underhåll huskropp utv.	0	7 000
	Övrigt underhåll	6 483	0
		<b>29 233</b>	<b>79 750</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	70 939	71 517
	Fjärrvärme	50 384	55 065
	Vatten	34 601	39 090
	Sophämtning	17 389	17 045
		<b>173 313</b>	<b>182 717</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	15 703	15 006
	Tv/Bredband	20 981	20 476
		<b>36 684</b>	<b>35 482</b>

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

<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt bostäder	16 940	19 110
		<b>16 940</b>	<b>19 110</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Förbrukningsinventarier	2 057	545
	Telekommunikation	2 314	2 308
	Revisionsarvode	16 300	15 450
	Arvode ekonomisk förvaltning	19 624	14 876
	Medlemsavgift organisationer	3 760	3 760
	Övriga externa tjänster	13 273	11 953
	Övriga omkostnader	16 693	13 932
		<b>74 021</b>	<b>62 824</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
	Revisionsuppdrag	16 300	15 450
		<b>16 300</b>	<b>15 450</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>2013</b>	<b>2012</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>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 581 341	-1 465 341
Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 697 341</b>	<b>-1 581 341</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>15 252 659</b>	<b>15 368 659</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	5 400 000
	<b>20 600 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 553	35 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 553</b>	<b>35 553</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-17 635	-11 663
Årets avskrivningar enligt plan	-5 973	-5 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 608</b>	<b>-17 635</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 945</b>	<b>17 918</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tv/Bredband	0	5 272
Försäkring	5 806	4 091
Förvaltningsarvode	5 000	4 906
	<b>10 806</b>	<b>14 269</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	197 035	-49 750 *	147 285
Balanserat resultat	270 756	22 355	293 111
Resultat föregående år	-27 395	27 395	0
Årets resultat	0	60 913	60 913
		30 000	
		-79 750	
		<b>-49 750</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Stadshypotek	2,50%	3 månader	2 425 035	2 625 035
Stadshypotek	2,45%	3 månader	2 700 000	2 800 000
Stadshypotek	3,41%	2015-09-01	2 300 000	2 300 000
Nästa års amortering			-100 000	-100 000
			<b>7 325 035</b>	<b>7 625 035</b>

Under året har en extra amortering gjorts med 200 tkr.

Årets amortering uppgår till 300 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 100 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 6 925 tkr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	24 566	32 403
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 142
Revisionsarvode	15 000	13 700
Fjärrvärme	5 525	9 428
El	7 883	8 171
	<b>66 116</b>	<b>76 844</b>

Brf Masen 5  
769602-3998

Not 17 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

324 087

465 352

Sundbyberg den 18-04-2014



Åke Finnman  
Ordförande



Eva Roth  
Sekreterare



Robert Lundmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2014



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 revisionsd 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 2013 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 2013.

### *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*

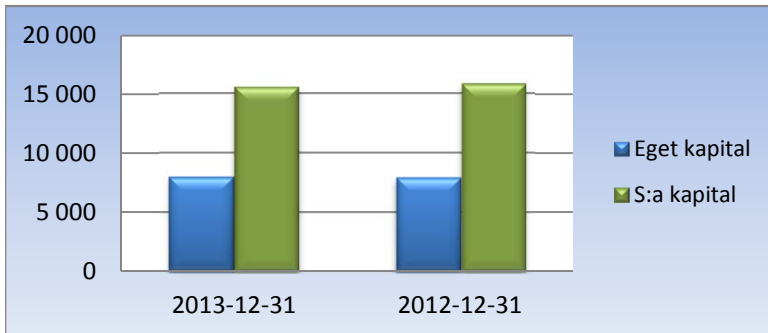
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Veddesta den 30 april 2014

  
Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor

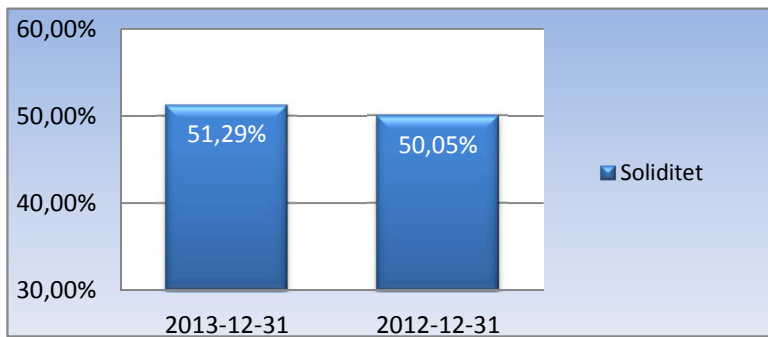
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

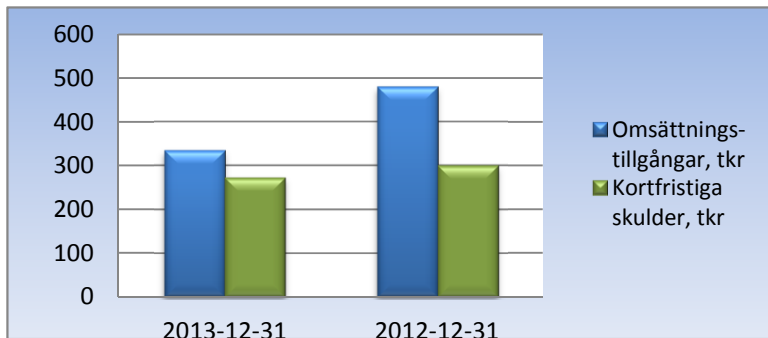


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

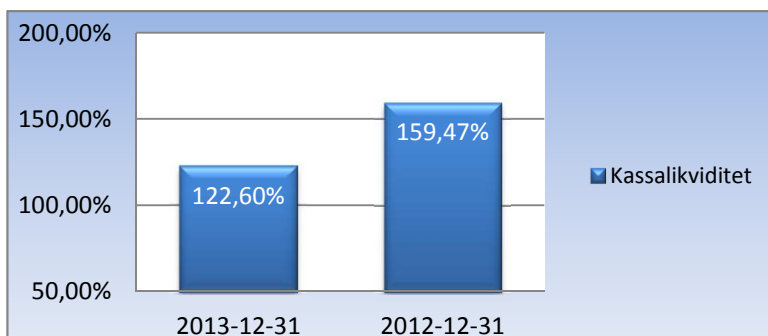


### Kassalikviditet



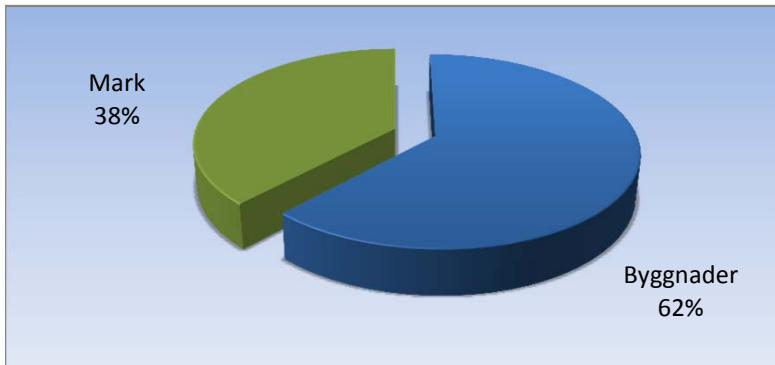
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

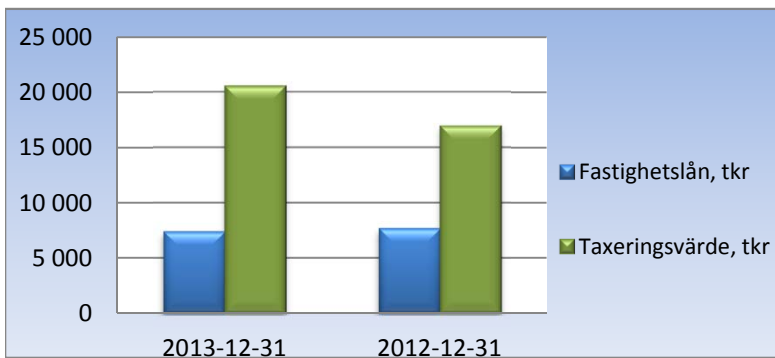
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

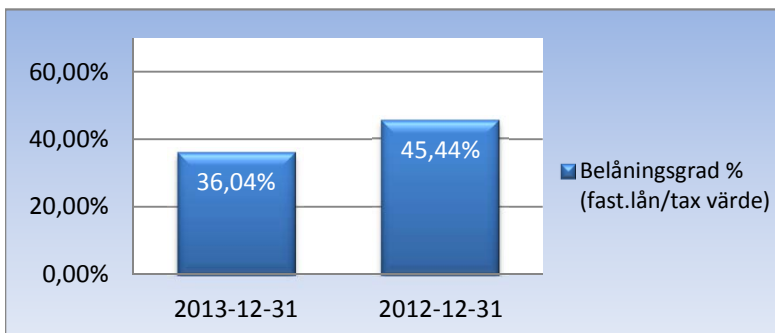
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

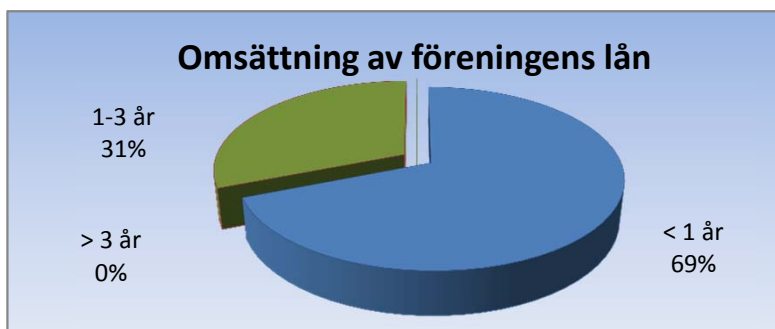


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

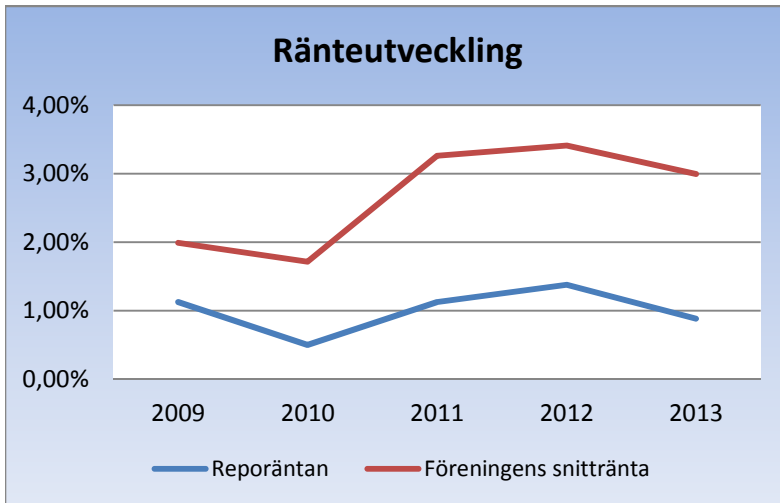


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

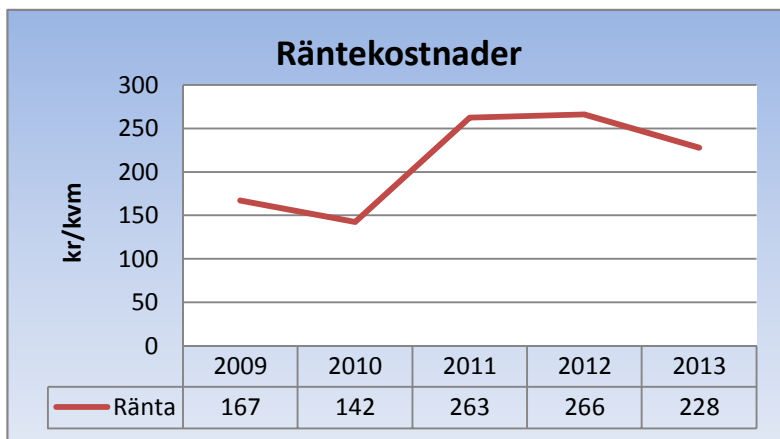
### Ränteutveckling



#### Kommentar

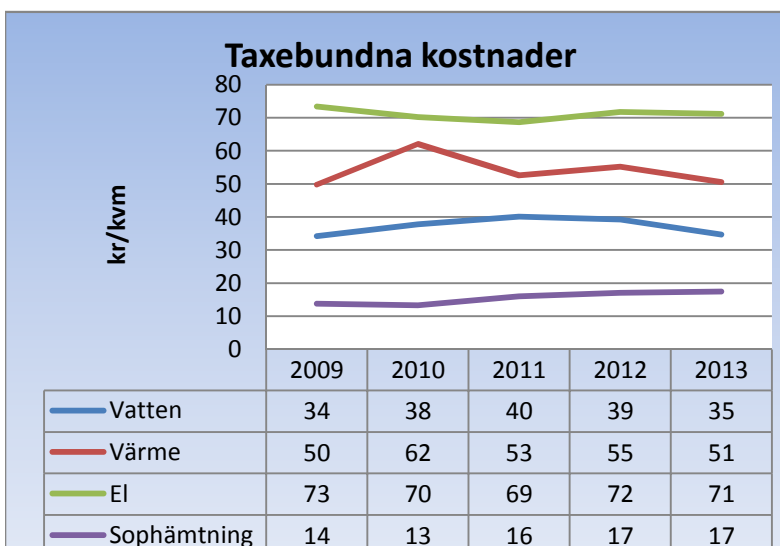
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

En extra amortering om 300 tkr genomfördes under 2011.

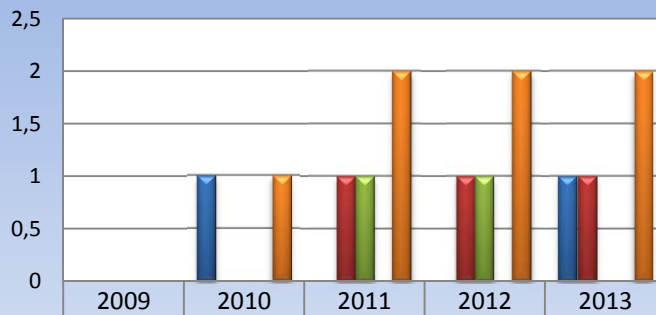


#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

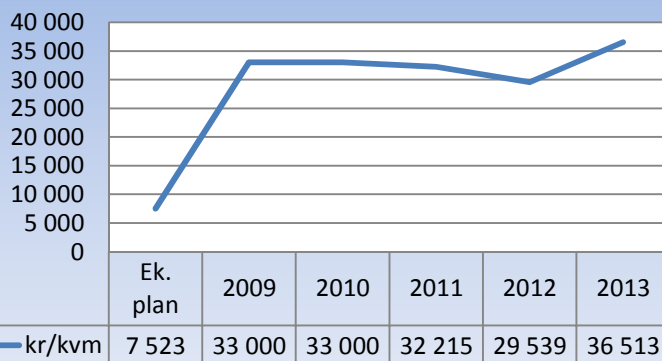
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



#### 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 kapitalskuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**Egna anteckningar:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

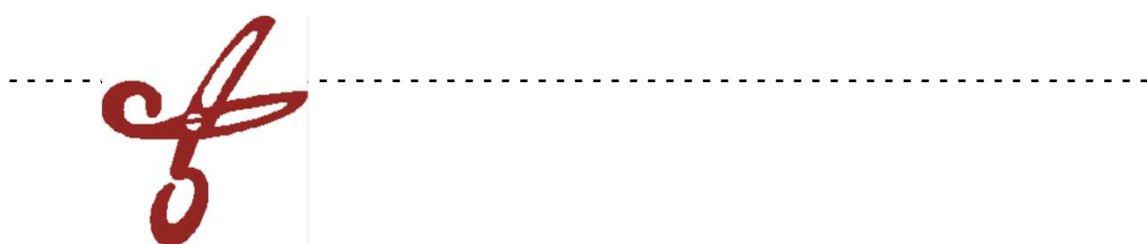
---

# Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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**