

Brf Månstenen
Org nr 769614-3325

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Godenius	Ordförande	2020
Soma Rada	Sekreterare	2019
Agneta Edlund	Ledamot	2020
Fanny Åhlund	Ledamot	2019
Dionne Ekman	Ledamot	2020
Ann-Sofie Olsson	Suppleant	2019
Anne-Li Ullbrand	Suppleant	2019
Linda Örtengren	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Till valberedning fram till nästa stämma valdes Sonja Eimar och Gry Öyerhavn.

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Månstenen 1, Stockholms kommun, med adresserna Kristallvägen 50-68. På fastigheten finns två huskroppar bestående av vardera två sammanbyggda lamellhus i vinkel. Husen har tre våningar samt vind och källare. Källaren inrymmer förutom affärslokaler även förråd, cykelrum, soprum och tvättstuga. Nybyggnadsår 1950 och värdeår 1962.

I fastigheten innehåller totalt 63 lägenheter och 18 lokaler. På fastigheten finns även 7 parkeringsplatser. Total boyta är 3 821 kvm, lokalyta 505 kvm.

Av föreningens lägenheter är 54 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Under året har 6 lägenhet överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Pousettes Städservice gällande trappstädning och med AMW Fastighetsvård AB gällande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter
- Föreningen har antagit nya styadgar vilka har registrerats 2018-08-29 hos Bolagsverket
- Avtal avseende trappstädning har bytts till numera NRSE Sverige AB
- Föreningen har utfört OVK (Obligatoriskt VentilationsKontroll)

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 766 129	2 717 288	2 638 134	2 670 919
Resultat efter finansiella poster	kr	-120 330	101 772	-1 139 781	182 743
Soliditet	%	62	63	62	63
Likviditet	%	216	177	91	251
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	546	540	520	518
Låneskuld per totala kvm	kr	4 993	5 005	5 012	5 189
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	196	161	251	125

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	36 003 000	3 819 255	41 415	-2 548 694	101 772
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Olanspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				101 772	-101 772
Årets resultat					<u>-120 330</u>
Belopp vid årets utgång	36 003 000	3 819 255	241 415	-2 646 922	-120 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 646 922
Årets resultat	-120 330

-2 767 252

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	94 443
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-25 851
I ny räkning balanseras	-2 835 844

-2 767 252

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-120 330
Dispositioner	-68 592

Årets resultat efter dispositioner -188 922

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 310 007



Brf Månstenen
769614-3325

6(12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

57 816 953

58 451 038

Summa materiella anläggningstillgångar

57 816 953

58 451 038

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

7 500

7 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 500

7 500

Summa anläggningstillgångar

57 824 453

58 458 538

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

99 729

82 473

Övriga fordringar

9

31 956

27 067

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 823

55 356

Klientmedel i SHB

1 713 832

1 137 017

Summa kortfristiga fordringar

1 894 340

1 301 913

Kassa och bank

Kassa och Bank

10 000

10 000

Summa kassa och bank

10 000

10 000

Summa omsättningstillgångar

1 904 340

1 311 913

Summa tillgångar

59 728 793

59 770 451

Brf Månstenen
769614-3325

7(12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

39 822 255

39 822 255

241 415

41 415

Summa bundet eget kapital

40 063 670

39 863 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-2 646 923

-2 548 694

-120 330

101 772

Summa fritt eget kapital

-2 767 253

-2 446 922

Summa eget kapital

37 296 417

37 416 748

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

21 549 498

21 613 458

Summa långfristiga skulder

21 549 498

21 613 458

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

52 162

36 387

Leverantörsskulder

183 423

80 912

Övriga skulder

12

5 790

17 474

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

641 503

605 472

Summa kortfristiga skulder

882 878

740 245

Summa eget kapital och skulder

59 728 793

59 770 451

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	(t.o.m. år 2084)
Stambyte	75 år	(t.o.m. år 2085)
Undercentral	75 år	(t.o.m. år 2085)
Lokal	20 år	(t.o.m. år 2033)
Fläktar	20 år	(t.o.m. år 2032)
Bod	10 år	(t.o.m. år 2023)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 795 560	1 774 164
Hyror lokaler	217 308	214 824
Hyror parkering	32 400	32 400
Hyror bostäder	597 816	597 816
Övriga hyresintäkter	130 628	97 844
Övriga hyrestillägg	12 312	12 312
Övriga intäkter	9 602	18 924
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 795 626	2 748 284
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-1 500
Övriga vakanser hyresförluster	-29 496	-29 496
Summa nettoomsättning	<u>2 766 130</u>	<u>2 717 288</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	291 387	145 965
Reparationer, löpande underhåll	89 665	140 859
Elavgifter	74 039	68 379
Uppvärmning	846 156	698 243
Vatten och avlopp	85 189	81 619
Renhållning	97 190	94 174
Försäkringar	42 998	42 423
Kabel-TV / Internet	42 751	36 662
Övriga fastighetskostnader	4 895	14 003
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 411	102 105
Summa driftskostnader	<u>1 674 681</u>	<u>1 424 432</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
OVK	25 851	0
Summa periodiskt underhåll	<u>25 851</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	611	685
Kommunikation	0	572
Porto	417	768
Revision	12 282	11 885
Föreningsmöten	21 927	15 982
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 603	101 905
Övriga förvaltningskostnader	15 988	15 996
Medlems- och föreningsavgifter	5 832	5 704
Summa övriga externa kostnader	<u>158 660</u>	<u>153 497</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	26 479	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
Kostnadsersättning	1 006	223
Summa arvoden, personalkostnader	<u>36 911</u>	<u>39 649</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 497	1 480
Övriga ränteintäkter	666	86
Utdelning MBF	45 000	37 500
Summa finansiella intäkter	<u>49 163</u>	<u>39 066</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 092 985	43 092 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 092 985	43 092 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 134 810	-2 500 725
Årets avskrivningar	-634 085	-634 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 768 895	-3 134 810
Utgående planenligt värde	<u>39 324 090</u>	<u>39 958 175</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 492 863	18 492 863
Utgående planenligt värde	18 492 863	18 492 863
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>57 816 953</u>	<u>58 451 038</u>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 327 000	31 327 000
Taxeringsvärde mark	20 445 000	20 445 000
	<hr/>	<hr/>
	51 772 000	51 772 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	1 772 000	1 772 000
	<hr/>	<hr/>
	51 772 000	51 772 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	20	0
Skattefordringar	30 742	30 588
Övriga fordringar	1 194	-3 521
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>31 956</u>	<u>27 067</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,36	2019-06-27	7 613 452
SBAB	2,20	2019-09-12	7 750 000
SBAB	0,66	3-mån rörlig	3 000 000
SBAB	0,66	3-mån rörlig	3 238 208
Summa:			21 601 660
Avgår kortfristig del			-52 162
Summa skulder till kreditinstitut			21 549 498
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 340 850



Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2018-12-31

2017-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 12 Övriga skulder

2018-12-31

2017-12-31

Moms	5 790	1 082
Övriga kortfristiga skulder	0	16 392
Summa övriga kortfristiga skulder	5 790	17 474

Stockholm 2019-04-13

Andreas Godenius



Fanny Åhlund

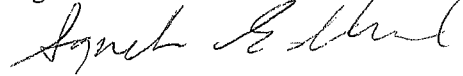


Soma Rada

Dionne Ekman



Agneta Edlund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



AnnChristin Eriksson (SE - ASR) <annchristin.eriksson@pwc.com>

Årsredovisning BRF Månstenen

1 meddelande

Soma Rada <radasoma@gmail.com>
Till annchristin.eriksson@pwc.com

13 april 2019 12 24

Hej!

Jag mailar för att meddela att jag har tagit del av årsredovisningen för BRF Månstenen men befinner mig för tillfället på semester och kan inte skriva på den fysiskt.

Mvh,
Soma Rada

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Soma Rada'.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Månstenen, org.nr 769614-3325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Månstenen för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

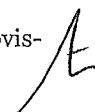
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Månstenen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter ansvarsfrihet för rakenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

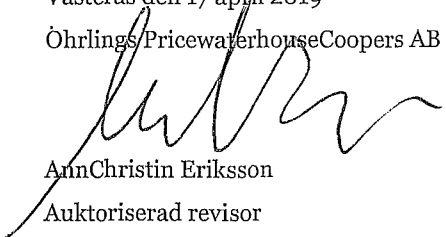
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



eller förlust grundar sig främst på revisionen av rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utfors baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 17 april 2019

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor