

Månstenen Bostadsrättsföreningen
Org nr 769614-3325

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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

LP

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 2014-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Eklund	Ordförande	2015
Ann-Sofie Ohlsson	Vice ordförande	2015
Caroline Aleks Olsson Mägi	Sekreterare	2015
Anneli Ullbrand	Ledamot	2015
Agnes Blazerska	Ledamot	2015
Inger Ericsson	Suppleant	2015
Berit Näsström	Suppleant	2015
Laura Kempainen	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Månstenen 1, Stockholms kommun, med adresserna Kristallvägen 50-70. 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 och värdeår 1950.

I fastigheten innehåller totalt 63 lägenheter och 14 lokaler. På fastigheten finns även 7 parkeringsplatser. Total boyta är 3 821 kvm, lokalyta 515 kvm.

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

Under året har 8 lägenheter 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.

LP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningslokal invigd, ligger i kv port 50. För mera information, se föreningens hemsida, www.brfmanstenen.se

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 7,5 % från 2015-01-01.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplaner. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 403 000 kr jämfört med tidigare planer. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde som styrelsen har för avsikt att vända till positivt under ett par års sikt. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	2 583 509	2 576 860	2 659 755	2 501 474
Resultat efter finansiella poster	kr	-671 143	-127 819	-123 972	-274 730
Soliditet	%	60	60	60	60
Likviditet	%	150	158	239	339
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	484	484	477	432
Låneskuld per totala kvm	kr	5 591	5 593	5 593	5 593
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	175	171	175	184

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-879 099
Årets resultat	-671 143
	<hr/>
	-1 550 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	227 507
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-227 507
I ny räkning balanseras	-1 550 242
	<hr/>
	-1 550 242

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-671 143
Dispositioner	0
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-671 143

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

0

LP

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 583 509	2 576 860
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 583 509	2 576 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 486 699	-1 459 174
Periodiskt underhåll	4	-227 507	-136 081
Övriga externa kostnader	5	-153 380	-145 951
Arvoden och personalkostnader	6	-39 879	-40 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 085	-172 607
Summa rörelsekostnader		-2 541 550	-1 953 968
Rörelseresultat		41 959	622 892
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	10 194	17 389
Finansiella kostnader		-723 296	-768 100
Summa finansiella poster		-713 102	-750 711
Resultat efter finansiella poster		-671 143	-127 819
Årets resultat		-671 143	-127 819
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-671 143	-127 819
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		227 507	136 081
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-227 507	-136 081
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-671 143	-127 819

6

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 608 033	47 009 678
Fastighetsförbättringar	9	13 745 260	13 054 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	956 354
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 353 293</u>	<u>61 020 181</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		7 500	7 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 360 793</u>	<u>61 027 681</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		108	17 240
Övriga fordringar	11	37 781	39 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 029	48 118
Klientmedel i SHB		783 234	774 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>867 152</u>	<u>879 441</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		112 241	113 598
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>112 241</u>	<u>113 598</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>979 393</u>	<u>993 039</u>
Summa tillgångar		<u>61 340 186</u>	<u>62 020 720</u>

63

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		38 022 255	38 022 255
Fond för yttre underhåll		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>38 022 255</u>	<u>38 022 255</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-879 099	-751 280
Årets resultat		-671 143	-127 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 550 242</u>	<u>-879 099</u>
Summa eget kapital		<u>36 472 013</u>	<u>37 143 156</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 214 510	24 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 214 510</u>	<u>24 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 939	64 008
Leverantörsskulder		88 854	181 961
Övriga skulder	14	10 224	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 646	381 595
Summa kortfristiga skulder		<u>653 663</u>	<u>627 564</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>61 340 186</u>	<u>62 020 720</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

LP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

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.

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:

Byggnader	75 år
Stambyte	75 år
Undercentral	75 år
Fläktar	20 år
Lokal	20 år
Bod	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

LP

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 562 616	1 562 616
Hyror lokaler	239 460	239 460
Hyror parkering	25 200	25 200
Hyror bostäder	643 033	636 840
Övriga hyresintäkter	115 172	115 628
Övriga hyrestillägg	20 004	17 637
Övriga intäkter	5 024	12 973
Brutto	2 610 509	2 610 354
Övriga vakanser hyresförluster	-27 000	-33 494
Summa nettoomsättning	<u>2 583 509</u>	<u>2 576 860</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 876	147 457
Reparationer, löpande underhåll	179 474	136 925
Elavgifter	61 593	69 979
Uppvärmning	760 223	740 587
Vatten och avlopp	66 383	82 422
Renhållning	87 258	81 121
Försäkringar	38 288	37 318
Kabel-TV / Internet	42 411	42 799
Övriga fastighetskostnader	3 971	25 786
Fastighetsavgift/fastighetskatt	95 221	94 780
Summa driftskostnader	<u>1 486 698</u>	<u>1 459 174</u>

LP

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Renovering av entrétak	43 579	-
Asfalteringsarbeten	17 283	-
Underhåll trappträcken, ståldörrar	73 016	-
Murning av yttertrapp samt gjutning golvplatta	34 567	-
Golvläggning klinkers	9 063	-
Underhåll källarlokal	50 000	-
Obligatorisk VentilationsKontroll	-	35 625
Iordningsställande av skyddsrum	-	41 361
Renovering balkonger	-	46 250
Underhåll stuprör	-	12 845
Summa periodiskt underhåll	<u>227 508</u>	<u>136 081</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	-	346
Förbrukningsinventarier	9 312	-
Kontorsmaterial	-	1 161
Kommunikation	1 521	300
Porto	300	360
Indrivning	5 881	-
Revision	9 386	9 090
Föreningsmöten	22 099	26 587
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 423	87 902
Övriga förvaltningskostnader	6 320	6 938
Konsultarvoden	-	7 563
Medlems- och föreningsavgifter	8 139	5 704
Summa övriga externa kostnader	<u>153 381</u>	<u>145 951</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
Kostnadsersättning	453	729
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 879</u>	<u>40 155</u>

LP

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 307	15 006
Övriga ränteintäkter	1 887	2 383
Summa finansiella intäkter	<u>10 194</u>	<u>17 389</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 961 237	28 961 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 961 237	28 961 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-444 422	-328 343
Årets avskrivningar	-401 645	-116 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 067	-444 422
Utgående planenligt värde	<u>28 115 170</u>	<u>28 516 815</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>46 608 033</u>	<u>47 009 678</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 395 000	29 395 000
Taxeringsvärde mark	19 260 000	19 260 000
	<u>48 655 000</u>	<u>48 655 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	1 855 000	1 855 000
	<u>48 655 000</u>	<u>48 655 000</u>

LP

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 208 197	13 096 947
Årets anskaffningar	923 551	111 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 131 748	13 208 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-154 048	-97 520
Årets avskrivningar	-232 440	-56 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 488	-154 048
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>13 745 260</u>	<u>13 054 149</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	956 354	486 610
- Inköp	-	580 994
- Omklassificeringar	-956 354	-111 250
Utgående anskaffningsvärden	0	956 354
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>956 354</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	309	1 801
Skattefordringar	37 472	37 913
Övriga fordringar	-	58
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>37 781</u>	<u>39 772</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 365 000	2 657 255	-	-751 280	-127 819
Reservering till yttre fond			136 081	-136 081	
Ianspråktagande av yttre fond			-136 081	136 081	
Balansering av föregående års resultat				-127 819	127 819
Årets resultat					-671 143
Belopp vid årets utgång	<u>35 365 000</u>	<u>2 657 255</u>	<u>0</u>	<u>-879 099</u>	<u>-671 143</u>

LP

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,36	2019-06-27	7 743 180
SBAB	2,20	2019-09-12	7 750 000
SBAB	2,72	2015-01-12	3 000 000
SBAB	2,72	2015-01-12	5 750 000
Summa:			24 243 180
Avgår kortfristig del			-28 670
Summa skulder till kreditinstitut			24 214 510
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			24 099 830

Not 14 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	7 655	-
Övriga kortfristiga skulder	2 469	-
Skulder till MBF	100	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 224</u>	<u>0</u>

Hägersten 2015-05-02



Tomas Eklund
Ordförande



Caroline Aleks Olsson Mägi
Ledamot



Agnes Blazerska
Ledamot




Ann-Sofie Ohlsson
Ledamot



Anneli Ullbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Månstenen Bostadsrättsföreningen för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Månstenen Bostadsrättsföreningen för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås den 5 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander

Auktoriserad revisor