


**Månstenen Bostadsrättsföreningen**  
**Org nr 769614-3325**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2015-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Eklund	Ordförande	2016
Ann-Sofie Ohlsson	Vice ordförande	2016
Caroline Aleksi Olsson Mägi	Sekreterare	2016
Anneli Ullbrand	Ledamot	2016
Agnes Blazerska	Ledamot	2016
Inger Ericsson	Suppleant	2016
Berit Näsström	Suppleant	2016
Laura Kempainen	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 10 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 och en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

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.

↳

### Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 670 919	2 583 509	2 576 860	2 659 755
Resultat efter finansiella poster	kr	182 743	-671 143	-127 819	-123 972
Soliditet	%	63	60	60	60
Likviditet	%	251	150	158	239
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	518	484	484	477
Låneskuld per totala kvm	kr	5 189	5 591	5 593	5 593
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	125	175	171	175

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 550 242
Årets resultat	182 743
	<hr/>
	-1 367 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-83 932
I ny räkning balanseras	-1 483 567
	<hr/>
	-1 367 499

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	182 743
Dispositioner	-116 068
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	66 675

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

116 068

✍

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 670 919	2 583 509
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		2 670 919	2 583 509
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 172 734	-1 486 699
Periodiskt underhåll	4	-83 932	-227 507
Övriga externa kostnader	5	-148 877	-153 380
Arvoden och personalkostnader	6	-39 226	-39 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 085	-634 085
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 078 854	-2 541 550
<b>Rörelseresultat</b>		592 065	41 959
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	33 118	10 194
Finansiella kostnader		-442 440	-723 296
<b>Summa finansiella poster</b>		-409 322	-713 102
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		182 743	-671 143
<b>Årets resultat</b>		182 743	-671 143
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		182 743	-671 143
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		83 932	227 507
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-227 507
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		66 675	-671 143

LP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	59 719 208	60 353 293
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 719 208</u>	<u>60 353 293</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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>59 726 708</u>	<u>60 360 793</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		82 561	108
Övriga fordringar	9	36 127	37 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 189	46 029
Klientmedel i SHB		1 338 211	783 234
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 507 088</u>	<u>867 152</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		10 000	112 241
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 000</u>	<u>112 241</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 517 088</u>	<u>979 393</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>61 243 796</u>	<u>61 340 186</u>

5

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		39 822 255	38 022 255
Fond för yttre underhåll		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>39 822 255</u>	<u>38 022 255</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 550 242	-879 099
Årets resultat		182 743	-671 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 367 499</u>	<u>-1 550 242</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 454 756</u>	<u>36 472 013</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 183 457	24 214 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>22 183 457</u>	<u>24 214 510</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 046	28 670
Leverantörsskulder		113 590	88 854
Övriga skulder	12	5 667	10 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		455 280	525 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>605 583</u>	<u>653 663</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>61 243 796</u>	<u>61 340 186</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
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

LB

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

↳

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 703 091	1 562 616
Hyror lokaler	231 536	239 460
Hyror parkering	26 400	25 200
Hyror bostäder	603 169	643 033
Övriga hyresintäkter	114 614	115 172
Övriga hyrestillägg	19 074	20 004
Övriga intäkter	4 405	5 024
<b>Brutto</b>	<u>2 702 289</u>	<u>2 610 509</u>
Hyresförluster vakanser lokaler	-3 506	-
Övriga vakanser hyresförluster	-27 864	-27 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 670 919</u>	<u>2 583 509</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	128 969	151 876
Reparationer, löpande underhåll	101 307	179 474
Elavgifter	63 171	61 593
Uppvärmning	534 866	760 223
Vatten och avlopp	68 868	66 383
Renhållning	96 293	87 258
Försäkringar	38 780	38 288
Kabel-TV / Internet	43 149	42 411
Övriga fastighetskostnader	472	3 971
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 859	95 221
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 172 734</u>	<u>1 486 698</u>

↳



**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Renovering av entrétag	-	43 579
Asfalteringsarbeten	-	17 283
Underhåll trappräcken, ståldörrar	-	73 016
Murning av yttertrapp samt gjutning golvplatta	-	34 567
Golvläggning klinkers	-	9 063
Underhåll källarlocal	-	50 000
Målning Trapphus	83 932	-
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<u>83 932</u>	<u>227 508</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	2 452	-
Förbrukningsinventarier	6 024	9 312
Kontorsmaterial	2 881	-
Kommunikation	-	1 521
Porto	280	300
Indrivning	2 775	5 881
Revision	9 880	9 386
Föreningsmöten	11 486	22 099
Ekonomisk och administrativ förvaltning	94 165	90 423
Övriga förvaltningskostnader	13 285	6 320
Medlems- och föreningsavgifter	5 649	8 139
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>148 877</u>	<u>153 381</u>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 226	9 426
Kostnadsersättning	-	453
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>39 226</u>	<u>39 879</u>

LP

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 811	8 307
Övriga ränteintäkter	294	1 887
Utdelning MBF	28 013	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>33 118</u>	<u>10 194</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 092 985	42 169 434
Inköp/Aktiveringar	-	923 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 092 985	43 092 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 232 555	-598 470
Årets avskrivningar	-634 085	-634 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 866 640	-1 232 555
Utgående planenligt värde	<u>41 226 345</u>	<u>41 860 430</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 492 863	18 492 863
Utgående planenligt värde	18 492 863	18 492 863
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>59 719 208</u>	<u>60 353 293</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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>

67

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	293	309
Skattefordringar	35 834	37 472
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>36 127</u>	<u>37 781</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 365 000	2 657 255	-	-879 099	-671 143
Upplåtelseavgifter	-	1 162 000	-	-	-
Insatser	638 000	-	-	-	-
Reservering till yttre fond			227 507	-227 507	
Ianspråktagande av yttre fond			-227 507	227 507	
Balansering av föregående års resultat				-671 142	671 143
Årets resultat					<u>182 743</u>
Belopp vid årets utgång	36 003 000	3 819 255	0	-1 550 241	182 743

**Not 11 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	7 714 503
SBAB	2,20	2019-09-12	7 750 000
SBAB	0,90	2015-01-12	3 000 000
SBAB	0,90	2015-01-12	3 750 000
Summa:			22 214 503
Avgår kortfristig del			-31 046
Summa skulder till kreditinstitut			22 183 457
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			22 059 273

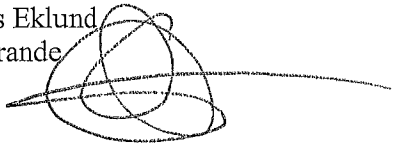
6

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	4 617	7 655
Övriga kortfristiga skulder	-	2 469
Skulder till MBF	1 050	100
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>5 667</u>	<u>10 224</u>

Hägersten 18 - 4 - 2016

Tomas Eklund  
Ordförande



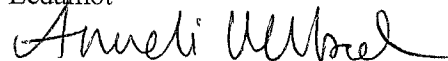
Ann-Sofie Ohlsson  
Ledamot



Caroline Aleksi Olsson Mägi  
Ledamot



Anneli Ullbrand  
Ledamot



Agnes Blazerska  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-27.

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 2015.

#### *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 oss 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 2015 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 2015.

#### *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 ersättningskyldig 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 27 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor