



Brf Månhästen

2009

Årsredovisning



Fastlagsvägen 42 -1Tr
126 47 HÄGERSTEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månghästen får härmed avge årsredovisning för tiden 2009-01-01--2009-12-31. Detta är föreningens andra räkenskapsår. Den registrerades 2001-06-01 och tillträdde fastigheterna 2007-12-17.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fem bostadshus uppförda 1992 – 1993 fördelade på två fastigheter. Fastigheterna, som har beteckningarna Stiftpennan 1 och Fiberpennan 1, ligger på Fastlagsvägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2007-12-17 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2011-12-31 med en årlig avgäld på 387 501 kr.

Föreningens fastigheter består av 89 lägenheter och 5 lokaler. Till fastigheterna hör också 45 parkeringsplatser och 3 garageplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked uppgår till 8 329 kvm, varav 7 636 kvm utgör lägenhetsarea.

Lägenhetsfördelning:

- ❖ 16 st 1 RoK
- ❖ 15 st 2 RoK
- ❖ 17 st 3 RoK
- ❖ 36 st 4 RoK
- ❖ 5 st 5 RoK

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med T & T Förvaltnings AB om teknisk och kameral förvaltning, fastighetsskötsel, städning samt trädgårdsskötsel.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning, förskola	428 m ²	2017-09-30
Personal- och gemensamhetsutrymmen	167 m ²	2017-09-30

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning hyr även fem lägenheter för gruppboende.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar. Av föreningens 89 lägenheter var 74 upplåtna med bostadsrätt. Under året har sex överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningsslägenhet på bottenvåningen i hus 42, samt en lokal för fester och mindre tillställningar i hus 54, vilka båda kan hyras av de boende.

Information till boende

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar och hyresgäster. Föreningens informationsblad, Månhästen Nytt, som informerar om gemensamma angelägenheter, kom ut fyra gånger under året. På föreningens hemsida, www.manhasten.se, finns även information för såväl medlemmar som mäklare och övriga intressenter. Månhästen Nytt, liksom information om städdagar och dylikt, anslås på föreningens anslagstavlor, som är placerade i trapphusen.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-27, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Position
Patrik Johansson	Ledamot	Ordförande
Sven Kamperin	Ledamot	Vice ordförande
Jonas Haak	Ledamot	Sekreterare
Andreas Gustavsson	Ledamot	Kassör
Jan Pettersson	Ledamot	
Jenny Lichtenstein	Ledamot	
Göran Lingfors	Suppleant	
Dan Hallgren	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Sven Kamperin, Andreas Gustavsson, Jan Pettersson och Göran Lingfors.

- ❖ Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- ❖ Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- ❖ Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under 2009 uppgått till 1 1/2 inkomstbasbelopp + sociala avgifter (103 000 kr inkl sociala avgifter).
- ❖ För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Hans Kypengren (huvudansvarig)
BoRevision i Sverige AB

Bernt Eriksson (suppleant)
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

- ❖ Mikael Lichtenstein (sammankallande)
- ❖ Margareta Haag
- ❖ Birgitta Eskils Pettersson

Cen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-12-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomgång av all ventilationsutrustning har gjorts under året. En så kallad OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, har utförts. Detta har bland annat inneburit att ventilationen i samtliga lägenheter mätts och justerats.

Genomgången av tvättstugornas utrustning ledde till att alla gamla maskiner har bytts ut. Dessutom har vibrations- och bullerhämmande socklar under tvättmaskinerna börjat installeras, ett arbete som fortsätter under kommande år.

Portkoderna har förnyats. Vi har nu separata koder för boende, externa leverantörer (post, städare o. dyl.) samt temporära hantverkare/servicepersonal. Tillgängligheten till husen under dygnet kan därmed differentieras.

Den i samband med förvärvet av fastigheterna uppkomna överlikviden, har under året reducerats genom att 10 msek amorterats på banklånen.

I strävan att hålla nere kostnaden, har föreningen tecknat ett nytt rörligt elavtal med Fortum i stället för det tidigare tillsvidareavtalet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade åtgärder

Det rörliga banklånet har under första kvartalet 2010 amorterats med ytterligare 4 msek. Beskattningen av bostadsrättsföreningar gör det ofördelaktigt att ligga med hög likviditet, varför denna dragits ner. Så länge vi har det mycket låga ränteläget, räknar vi också med att bygga upp ytterligare likvida medel. Dessutom har det rörliga lånet omvandlats till ett lån med tre månaders uppsägningstid. Därigenom kunde räntan sänkas ytterligare.

Hyran för föreningens parkeringsplatser och garage har justerats till det i omgivningen rådande prisläget. Højningen kommer successivt att införas under 2010, beroende på hyreskontraktens förfallodag.

Rökluckorna, som sitter i trapphusen och som används för att ventileras ut rök vid en eventuell brand, har vid några tillfällen i samband med elavbrott öppnats automatiskt av misstag. Detta har i sin tur inneburit att det luckorna blivit stående öppna tills inkallad servicepersonal kunnat stänga dem. Under våren kommer därför back-up-el att installeras för att förhindra att luckorna går upp felaktigt vid elavbrott.

Cay

Nyckeltal / flerårsöversikt, kr

	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	638	621
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 678	11 232
Värmekostnad/kvm totalyta	88	95
Elkostnad/kvm totalyta	58	50
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	21
Årets resultat, ksek	278	-1127
Kassalikviditet	484%	1 485%

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	278 026 Kr
Balanserat resultat	- 1 428 963 Kr
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	- 302 163 Kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	- 1 453 100 Kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs - 1 453 100 Kr.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2009	2008
Nettoomsättning	Not 2	6 184 105	6 480 378
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-436 995	-365 710
Drift		-2 338 453	-2 603 483
Förvaltningskostnader	Not 3	-327 082	-707 659
Fastighetsskatt		-170 418	-178 684
Avskrivningar	Not 4, 5	-477 764	-403 009
Summa fastighetskostnader		-3 750 712	-4 258 545
Rörelseresultat		2 433 393	2 221 832
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		40 163	437 067
Räntekostnader och liknande poster		-2 194 817	-3 663 320
Summa resultat från finansiella poster		-2 154 654	-3 226 253
Resultat efter finansiella poster		278 739	-1 004 421
Skatt		-713	-122 379
Årets resultat		278 026	-1 126 800

9

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 4

173 504 912

173 917 996

Inventarier

Not 5

258 719

0

Summa materiella anläggningstillgångar

173 763 631

173 917 996

Summa anläggningstillgångar

173 763 631

173 917 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

2 109

4 515

Övriga kortfristiga fordringar

106 819

1 772

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 6

298 305

260 513

Summa kortfristiga fordringar

407 233

266 800

Kassa och bank

Not 7

6 969 399

16 441 380

Summa omsättningstillgångar

7 376 632

16 708 179

SUMMA TILLGÅNGAR

181 140 263

190 626 175

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 8

Bundet eget kapital

Insatser

119 416 564

119 416 564

Upplåtelseavgifter

1 038 451

1 038 451

Fond för yttre underhåll

604 326

302 163

Summa bundet eget kapital

121 059 341

120 757 178

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 731 126

-302 163

Årets resultat

278 026

-1 126 800

Summa ansamlad förlust

-1 453 100

-1 428 963

Summa eget kapital

119 606 241

119 328 215

Cen

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

60 000 000

70 000 000

Summa långfristiga skulder

60 000 000

70 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 9

0

0

Leverantörsskulder

310 802

219 076

Skatteskulder

127 761

140 445

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 10

1 094 486

938 439

Övriga kortfristiga skulder

973

0

Summa kortfristiga skulder

1 534 022

1 297 960

Summa skulder

61 534 022

71 297 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

181 140 263

190 626 175

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

70 000 000

70 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

69

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Månhästens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan som löper på 100 år.
Tvättmaskiner skrivs av på 5 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av taxeringsvärdet och ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Cef

	2009	2008
Not 2		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 047 396	3 944 211
Hyror bostäder	1 206 702	1 523 930
Hyror lokaler	795 858	813 605
Hyror garage- och p-platser	104 094	109 063
Tillvalsavgifter	1 584	1 980
Övriga intäkter	28 471	87 589
Summa nettoomsättning	6 184 105	6 480 378
 Not 3		
Förvaltningskostnader		
Revisionsarvode	19 664	16 000
Styrelsearvoden 2009(2007 & 2008)	79 464	144 000
Sociala avgifter 2009(2007 & 2008)	23 537	46 685
 Not 4		
Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	174 321 005	0
Årets inköp	0	174 321 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 321 005	174 321 005
Ingående avskrivningar	-403 009	0
Årets avskrivningar 0,8%	-413 084	-403 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-816 093	-403 009
Utgående restvärde enligt plan	173 504 912	173 917 996
 Taxeringsvärde		
Byggnad	71 886 000	71 886 000
Mark	28 835 000	28 835 000
	100 721 000	100 721 000
 Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	5 721 000	5 721 000

Not 5
Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	323 399	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 399	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-64 680	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 680	0
Utgående restvärde enligt plan	258 719	0

Not 6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	72 552	64 106
Förutbetalt förvaltararvode	123 617	94 194
Förutbetalt tomträttsavgäld	96 875	96 875
Förutbetalt kabel-TV	5 261	5 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 305	260 513

Not 7
Kassa och bank

Kassa	473	473
Klientmedel Handelsbanken	2 805 536	5 203 969
Eget konto Swedbank	838 475	949 610
Riksgälden	3 324 916	10 287 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 969 399	16 441 380

Not 8
Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång			302 163	-302 163	-1 126 800
Tillfört under året	119 416 564	1 038 451			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			302 163	-302 163	
Lyft ur fond enl stämman					
Balansering av föregående års resultat				-1 126 800	1 126 800
Årets resultat					278 026
Belopp vid årets utgång	119 416 564	1 038 451	604 326	-1 731 126	278 026

Oh

Not 9

Skulder till kreditinstitut

2009-12-31

2008-12-31

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Lånebelopp 2008-12-31
Swedbank	5,12%	2012-09-25	28 000 000	28 000 000
Swedbank	1,55%	Rörligt	32 000 000	42 000 000
Summa			60 000 000	70 000 000
Kortfristig del			0	0
Summa inteckningslån			60 000 000	70 000 000

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna fjärrvärmekostnader	106 721	92 090
Upplupen el	42 983	7 457
Upplupen vatten	6 200	7 532
Upplupen sophämtning	1 134	1 080
Upplupen reparationer	2 676	23 291
Upplupet övrigt	29 419	0
Förutbetalda hyror/avgifter	669 536	480 837
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna räntor	119 467	119 467
Upplupna styrelsearvoden	76 350	144 000
Upplupna soc avg	24 000	46 685
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 094 486	938 439

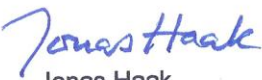
Stockholm den 5 maj 2010

BRF MÅNHÄSTEN


Patrik Johansson


Andreas Gustafsson


Sven Kamperin


Jonas Haak


Jan Pettersson


Jenny Lichtenstein

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/5
BoRevision

2010.


Hans Kypengren
Revisor