



Brf Månhästen

2010

# Årsredovisning



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månghästen får härmed avge årsredovisning för tiden 2010-01-01--2010-12-31. Detta är föreningens tredje 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 under verksamhetsåret haft 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 <sup>2</sup>	2017-09-30
Personal- och gemensamhetsutrymmen	167 m <sup>2</sup>	2017-09-30

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning hyr även fem lägenheter för gruppboende.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar. Av föreningens 89 lägenheter var 75 upplåtna med bostadsrätt. Under året har sju överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

### *Gemensamma lokaler*

Föreningen har en övernattningslägenhet 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](http://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 2010-05-26, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Patrik Johansson, Dan Hallgren, Jonas Haak, Jenny Lichtenstein och Göran Lingfors.

- ❖ Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- ❖ Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- ❖ Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under 2010 uppgått till 1 1/2 inkomstbasbelopp + sociala avgifter (101 000 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

## Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2010-07-13.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningsavtalen med T&T Förvaltnings AB avseende teknisk och administrativ förvaltning har sagts upp från 2011-01-01. Nya avtal har träffats för administrativ förvaltning (T&T), städning (ISS) och snöröjning (Lundbergs), medan fastighetsförvaltningen kommer att skötas av styrelsen med anlitan av olika hantverkare för att utföra reparationer och service, när så bedöms nödvändigt.

Enligt statligt direktiv har föreningen upprättat och inrapporterat ett lägenhetsregister enligt ny standard. De gamla lägenhetsbeteckningarna kommer dock även i fortsättningen att användas inom föreningen, för felanmälan, tvättstugebokning och liknande.

Energibesiktning har genomförts i våra hus med gott utfall. Resultatet är inrapporterat till myndigheterna och finns också uppsatt på våra informationstavlor.

Rökluckorna, som sitter högst upp i trapphusen, har reparerats och fått bättre funktionalitet. Deras funktion är att göra det möjligt för brandkåren att vid kraftig rökutveckling i samband med en eventuell brand, kunna ventilerat trapphusen.

Ett större antal träd har fällts kring husen för att glesa ut och därigenom släppa in mer ljus i lägenheterna.

En tidigare hyreslägenhet har återlämnats till föreningen och därefter sålts som bostadsrätt.

Föreningens goda likviditet har gjort det möjligt att amortera fyra miljoner kronor på banklånet med rörlig ränta.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade åtgärder

Ytterligare tre miljoner kronor har under första kvartalet 2011 amorterats på banklånet. Föreningen har därefter totalt 53 miljoner kronor i banklån.

En obligatorisk radonmätning har påbörjats och ska fortgå under våren. Mätton har placerats i ett antal lägenheter.

Planeringen för att ansluta föreningens lägenheter till STOKAB-nätet pågår. Offert håller på att utvärderas och förhoppningen är att vi ska ha installationen klar under året.

Under 2011 kommer stamspoling att göras i samtliga hus och lägenheter. Styrelsen har begärt in offerter från några bolag och planen är att arbetet ska utföras före sommaren.

## Nyckeltal / flerårsöversikt, kr

	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	632	638	621
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 760	9 678	11 232
Värmekostnad/kvm totalyta	114	88	95
Elkostnad/kvm totalyta	42	58	50
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	21
Årets resultat, ksek	214	278	-1 127
Kassalikviditet	529 %	484 %	1 485 %

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	213 537 Kr
Balanserat resultat	- 1 453 100 Kr
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	- 302 163 Kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	- 1 541 726 Kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs - 1 541 726 Kr.

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 207 574	6 154 050
Övriga rörelseintäkter	2	43 018	30 055
		<b>6 250 592</b>	<b>6 184 105</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskötsel		-558 836	-356 558
Reparationer		-389 228	-436 996
Taxebundna kostnader och uppvärmning	3	-1 528 376	-1 436 460
Övriga driftkostnader	4	-614 787	-545 435
Fastighetsskatt		-172 003	-170 418
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-296 292	-224 082
Personalkostnader	6	-100 724	-103 001
		<b>2 590 346</b>	<b>2 911 155</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-488 091	-477 764
		<b>2 102 255</b>	<b>2 433 391</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 621	40 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 885 499	-2 194 817
		<b>223 377</b>	<b>278 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>223 377</b>	<b>278 737</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>223 377</b>	<b>278 737</b>
Skatter		-9 840	-713
		<b>213 537</b>	<b>278 024</b>
<b>Årets resultat</b>			
		<b>213 537</b>	<b>278 024</b>

## BALANSRÄKNING

Not 2010-12-31 2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	173 081 501	173 504 912
Maskiner, inventarier och installationer	8	194 039	258 719
		<b>173 275 540</b>	<b>173 763 631</b>

**Summa anläggningstillgångar** 173 275 540 173 763 631

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 109
Redovisningsmedel		31 614	106 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 057	298 305
		<b>240 671</b>	<b>407 233</b>

Kassa och bank 9 5 562 220 6 969 399

**Summa omsättningstillgångar** 5 802 891 7 376 632

**SUMMA TILLGÅNGAR** 179 078 431 181 140 263

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

10

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	120 666 093	119 416 564
Upplåtelseavgifter	1 948 922	1 038 451
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	906 489	604 326
	<b>123 521 504</b>	<b>121 059 341</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust	-1 755 263	-1 731 126
Årets resultat	213 537	278 026
	<b>-1 541 726</b>	<b>-1 453 100</b>

#### Summa eget kapital

**121 979 778**      **119 606 241**

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	56 000 000	60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	282 538	310 802
Skatteskulder	31 365	143 173
Övriga kortfristiga skulder	-10 134	-15 412
Förskott från medlemmar	343 150	670 509
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	451 734	424 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 098 653</b>	<b>1 534 022</b>

#### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**179 078 431**      **181 140 263**

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
------------------------	------------	------------

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

#### 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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna, ska göras med 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Efter att beslut tagits på föreningstämman sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

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

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Årsavgifter bostäder	4 053 014	4 047 396
	Hysesintäkter bostäder	1 220 730	1 206 702
	Hysesintäkter lokaler	788 416	795 858
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	145 414	104 094
		<b>6 207 574</b>	<b>6 154 050</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 466	23 973
	Övriga intäkter och ersättningar	18 552	6 082
		<b>43 018</b>	<b>30 055</b>
<b>Not 3</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Ei	351 527	486 185
	Fjärrvärme	947 227	730 628
	Vatten	151 262	132 382
	Sophämtning	78 360	87 265
		<b>1 528 376</b>	<b>1 436 460</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsförsäkringar	75 661	67 215
	Förvaltningsarvode, tekniskt	77 661	69 276
	Tomträttsavgäld	387 501	387 501
	TV-avgifter och bredband	73 964	21 443
		<b>614 787</b>	<b>545 435</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Revisionsarvode	20 066	19 664
	Förvaltning	156 669	133 463
	Övriga omkostnader	119 557	70 955
		<b>296 292</b>	<b>224 082</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Arvoden och löner till styrelsen	76 650	79 464
Arbetsgivaravgifter	24 074	23 537
	<b>100 724</b>	<b>103 001</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	174 321 005	174 321 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 321 005</b>	<b>174 321 005</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-816 093	-403 009
Årets avskrivningar	-423 411	-413 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 239 504</b>	<b>-816 093</b>
<b>Förbättringsarbete, byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>173 081 501</b>	<b>173 504 912</b>
Taxeringsvärden byggnader	84 835 000	71 886 000
Taxeringsvärden mark	46 291 000	28 835 000
	<b>131 126 000</b>	<b>100 721 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	124 000 000	95 000 000
Lokaler	7 126 000	5 721 000
	<b>131 126 000</b>	<b>100 721 000</b>

<b>Not 8 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Inventarier</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	323 399	0
Årets anskaffningsvärde	0	323 399
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>323 399</b>	<b>323 399</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-64 680	0
Årets avskrivningar enligt plan	-64 680	-64 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-129 360</b>	<b>-64 680</b>

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kassa	0	473
Klientmedel Handelsbanken	644 460	2 805 535
Eget konto i Swedbank	3 588 494	838 475
Eget konto hos Riksgälden	1 329 266	3 324 916
	<b>5 562 220</b>	<b>6 969 399</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	119 416 564	1 249 529	120 666 093
Upplåtelseavgifter	1 038 451	910 471	1 948 922
Yttre fond	604 326	302 163	906 489
<b>S:a Bundet eget kapital</b>	<b>121 059 341</b>	<b>2 462 163</b>	<b>123 521 504</b>
Balanserat resultat	-1 731 126	-24 137	-1 755 263
Resultat föregående år	278 026	-278 026	0
Årets resultat		213 537	213 537
<b>S:a Fritt eget kapital</b>	<b>-1 453 100</b>	<b>-88 626</b>	<b>-1 541 726</b>
<b>S:a Eget kapital</b>	<b>119 606 241</b>	<b>2 373 537</b>	<b>121 979 778</b>

Not 11 Skulder till kreditinstitut			2010	2009
SEB	2,22%	Rörligt	28 000 000	0
Swedbank	5,12%	2012-09-25	28 000 000	28 000 000
Swedbank	-	-	0	32 000 000
			<b>56 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Stockholm den ..... / ..... 2011

Patrik Johansson  
*Ordförande*

Dan Hallgren

Jonas Haak

Andreas Gustavsson

Jan Pettersson

Jenny Lichtenstein

Min revisionsberättelse har lämnats den ..... / ..... 2011

Hans Kypengren