



Brf Månhästen

2013

Årsredovisning



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månhästen får härmed avge årsredovisning för tiden 2013-01-01--2013-12-31. Detta är föreningens sjätte 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 i tio år t.o.m. 2021-12-31. Enligt nytt tomträttsavtal kommer årets avgift, 564 200 kr, att gälla fram till och med år 2021.

Föreningens fastigheter består av 89 lägenheter och 4 lokaler. Till fastigheterna hör också 45 parkeringsplatser och 3 garageplatser, som hyrs ut till boende i föreningen.

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 kameral förvaltning. Fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel har upphandlats i separata avtal från ett antal leverantörer medan styrelsen inom sig skött den tekniska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hägersten-Liljeholmes stadsdelsförvaltning, förskola	428 kvm	2017-09-30
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning, gruppboende, personal- och gemensamhetsutrymmen	167 kvm	2017-09-30
Scensommar Production AB, kontorslokal	39 kvm	2014-06-30

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning hyr även fem lägenheter för gruppboende.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar. Av föreningens 89 lägenheter var 75 upplåtna med bostadsrätt. Under året har 11 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en gästlägenhet i bottenvåningen på Fastlagsvägen 42, vilken kunnat hyras av de boende. Under året har en uppförskning gjorts av lägenheten och vi har noterat ett ökat intresse att hyra.

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 under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Styrelse fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie ledamöter:	Patrik Johansson	Ordförande
	Jenny Lichtenstein	Vice ordförande
	Dan Hallgren	Sekreterare
	Jonas Haak	Kassör
	Jan Pettersson	Fastighetsansvarig

Suppleanter: Johan Fröding, Catherine Kock

Styrelse från ordinarie föreningsstämman den 29 maj 2013

Ordinarie ledamöter:	Jonas Haak	Ordförande, kassör
	Ulla Halléhn	Sekreterare
	Jan Pettersson	Fastighetsansvarig
	Olle Manneteg	Informationsansvarig, m.m.
	Tobias Nilsson	Försäkringsansvarig, m. m.

Suppleant: Catherine Kock

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jan Pettersson, Tobias Nilsson och Catherine Kock.

- ❖ 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 2013 uppgått till två inkomstbasbelopp + sociala avgifter (134 315 kr inkl sociala avgifter).
- ❖ För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Niclas Währenfeldt (huvudansvarig)
BoRevision i Sverige AB

Bernt Eriksson (suppleant)
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Mikael Lichtenstein (sammankallande), Lars Engström och Susanne Möller.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-12-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och därefter

Det ekonomiska resultatet för det gångna året är mycket gott med en vinst på 987 866 kr. Den främsta orsaken till detta är betydligt lägre räntekostnader till följd av omläggningen av lånen under hösten 2012, och det fortsatt låga ränteläget, vilket positivt påverkat den del av lånen som har rörlig ränta. Detta har positivt bidragit till att ytterligare en miljon kronor har kunnat amorteras på banklånen. Efter årsskiftet har dessutom medel överförts till nyöppnat konto hos SBAB, tänkt som räntebärande likviditetsreserv.

Intäkterna har ökat med cirka 140 ksek till följd av uppräknings av hyror för lokaler och bostäder. Årsavgifterna har även under 2013 varit desamma som sedan föreningens övertagande av fastigheterna år 2007.

Kostnaderna ligger i stort sett på samma nivå som föregående år. Löpande driftkostnader varierar inte så mycket mellan åren, och de reparations- och underhållsprojekt vi startat har storleksmässigt varit ungefär som under fjolåret. Inte heller för kommande år förutses några större förändringar i detta avseende.

Ett stort underhållsarbete som genomförts under året var bytet av avstängningskranar i samtliga bad- och duschrum. I samband med detta gjordes också fuktmätningar och i ett 10-tal lägenheter uppmättes förhöjda fukthalter vid golvbrunnar och toalettstolar. Detta har meddelats berörda lägenhetsinnehavare och åtgärder diskuterats i samråd med föreningen.

Samtliga hyresgäster har under året fått nya spisar, förutom någon som redan tidigare fått den utbytt. På gruppboendet har tre rum och en hall fått nya ytskick. Ett antal balkongdörrar har åtgärdats.

En ny cykelparkering har byggts utanför Fastlagsvägen 54.

Ny entreprenör, Ingdahls, har kontrakterats för snöröjningen. Deras uppdrag samordnas med den snöröjningen som utförs av föreningens medlemmar med vår egen snöslunga.

Avtal har tecknats med Störningsjouren.

Föreningens hemsida har gjorts om och är nu ännu mer informativ. Detta förenklar åtkomsten till ny och gammal information kring föreningen, något som är väsentligt sedan den så kallade lägenhetspärmen inte längre hålls uppdaterad. En ny funktion är att man bokar gästlägenheten via hemsidan.

Gästlägenheten har fått en uppfräschning under året med nya garderober, gardiner och mattor. Boende i föreningen har möjlighet att hyra den i upp till tre dagar i följd, vilket kan vara praktiskt om man t ex får många gäster.

Nyckeltal /5-årsöversikt, kr

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	638	638	638	632	638
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 794	7 950	8 262	8 760	9 678
Snittränta	2,79%	3,96%	3,95%	3,25%	3,38%
Värmekostnad/kvm totalyta	107	118	119	114	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	20	18	16
Elkostnad/kvm totalyta	37	32	32	42	58
Årets vinst, ksek	988	299	603	214	278

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	987 866 Kr
Balanserat resultat	- 797 972 Kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	189 894 Kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att från reserven för fastighetsunderhåll ianspråktas 340 095 kr.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 451 543	6 335 645
Övriga rörelseintäkter	2	48 746	22 459
		6 500 289	6 358 104
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-269 313	-215 104
Reparationer	4	-268 257	-340 491
Underhåll	5	-340 095	-235 029
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 452 427	-1 504 845
Övriga driftkostnader	7	-650 035	-601 219
Fastighetsskatt	8	-160 440	-218 476
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-311 814	-272 788
Arvoden och löner till styrelsen	10	-134 315	-142 204
		-3 586 696	-3 530 157
Rörelseresultat före avskrivningar		2 913 593	2 827 947
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-520 647	-509 527
Rörelseresultat		2 392 946	2 318 420
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 359	21 857
Räntekostnader		-1 409 439	-2 040 961
Resultat efter finansiella poster		987 866	299 316
Årets resultat		987 866	299 316

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	171 746 689	172 202 657
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	64 679
		171 746 689	172 267 336

Summa anläggningstillgångar

171 746 689

172 267 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		220	0
Skattefordringar		31 508	14 981
Övriga fordringar		47 317	47 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 761	268 107
		374 806	330 100

Kassa och bank

2 967 330

2 852 977

Summa omsättningstillgångar

3 342 136

3 183 077

SUMMA TILLGÅNGAR

175 088 825

175 450 413

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

120 666 093

120 666 093

Upplåtelseavgifter

1 948 922

1 948 922

Reserv framtida fastighetsunderhåll

1 064 838

1 299 867

123 679 853

123 914 882

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-797 972

-1 332 317

Årets resultat

987 866

299 316

189 894

-1 033 001

Summa eget kapital

123 869 747

122 881 881

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

50 000 000

51 000 000

Summa långfristiga skulder

50 000 000

51 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

211 983

558 808

Övriga kortfristiga skulder

15 000

0

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

628 168

645 006

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

363 927

364 718

Summa kortfristiga skulder

1 219 078

1 568 532

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

175 088 825

175 450 413

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

70 000 000

70 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		987 866	299 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		520 647	509 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 508 513	808 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 706	26 769
Förändring av kortfristiga skulder		-349 454	124 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 114 353	960 492
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		114 353	-1 039 508
Likvida medel vid årets början		2 852 977	3 892 485
Likvida medel vid årets slut		2 967 330	2 852 977

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent 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

Efter ändring av §40 i stadgarna görs inte längre någon avsättning till fonden för yttre underhåll. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker dock överföring till balanserad vinst från fonden, så länge medel återstår i fonden.

Antalet anställda

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	4 091 364	4 091 364
	Hysesintäkter bostäder	1 293 803	1 230 729
	Hysesintäkter lokaler	883 136	832 172
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	183 240	181 380
		6 451 543	6 335 645
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	21 791	18 740
	Övriga intäkter	26 955	3 719
		48 746	22 459
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	8 943	5 312
	Fastighetsskötsel enligt avtal	5 938	26 192
	Städ	72 620	85 242
	Besiktningsskostnader	9 477	15 568
	Markskötsel	10 520	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	75 665	60 389
	Förbrukningsmaterial	86 150	22 401
		269 313	215 104
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	104 707	67 427
	Reparation hiss	95 817	65 069
	Reparation tvättstuga	7 724	3 715
	Reparation installationer	28 976	169 380
	Reparation värmeinstallationer	14 871	17 667
	Reparation markanläggningar	16 162	17 233
		268 257	340 491
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	155 048	180 394
	Underhåll installationer	185 047	54 635
		340 095	235 029

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	306 625	268 126
	Fjärrvärme	891 855	982 518
	Vatten	166 885	174 834
	Sophämtning	87 062	79 367
		1 452 427	1 504 845
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	92 383	79 531
	Förvaltningsarvode, tekniskt	5 562	929
	Självrisk	1 475	24 334
	Tomträttsavgäld	498 600	432 900
	Kabel-TV/Bredband	52 015	63 525
		650 035	601 219
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	107 690	147 216
	Fastighetsskatt lokaler	52 750	71 260
		160 440	218 476
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	1 237	0
	Förbrukningsinventarier	20 981	16 098
	Telekommunikation	14 781	12 604
	Indrivningskostnader	0	2 653
	Revisionsarvode	22 033	19 418
	Arvode ekonomisk förvaltning	161 450	143 967
	Medlemsavgift organisationer	8 605	8 605
	Övriga externa tjänster	50 328	46 367
	Övriga omkostnader	32 399	23 076
		311 814	272 788
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>BoRevision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	22 033	19 418
		22 033	19 418

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	108 898	107 450
Arbetsgivaravgifter	25 417	34 754
	134 315	142 204

Not 11 Byggnader och mark

Byggnader	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	174 321 005	174 321 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 321 005	174 321 005

Ackumulerade avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar	-2 118 348	-1 673 501
Årets avskrivningar	-455 968	-444 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 574 316	-2 118 348

Utgående planenligt restvärde	171 746 689	172 202 657
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	83 288 000	84 835 000
Taxeringsvärden mark	52 987 000	46 291 000
	136 275 000	131 126 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	131 000 000	124 000 000
Lokaler	5 275 000	7 126 000
	136 275 000	131 126 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

Maskiner	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	323 399	323 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 399	323 399

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-258 720	-194 040
Årets avskrivningar enligt plan	-64 679	-64 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-323 399	-258 720

Utgående planenligt restvärde	0	64 679
--------------------------------------	----------	---------------

Brf Månhästen
769607-2029

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	14 454	8 650
Försäkring	91 297	88 470
Arvode ekonomisk förvaltning	38 278	26 021
Snöröjning/Halkbekämpning	0	9 329
Tomträttsavgäld	141 050	124 650
Hisservice	10 682	0
Förutbetalda kostnader, övrigt	0	10 987
	295 761	268 107

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	120 666 093	0	120 666 093
Upplåtelseavgifter	1 948 922	0	1 948 922
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 299 867	-235 029	1 064 838
	123 914 882	-235 029	123 679 853
Balanserat resultat	-1 332 317	534 345	-797 972
Resultat föregående år	299 316	-299 316	0
Årets resultat	0	987 866	987 866
	-1 033 001	1 222 895	189 894
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-235 029	
		-235 029	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank	2,490%	2014-11-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,890%	2018-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,780%	Rörligt	26 000 000	27 000 000
			50 000 000	51 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	56 457	11 520
Styrelsearvode	105 000	105 300
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	35 000	34 200
El	31 785	38 559
Fjärrvärme	108 767	146 745
Vatten	6 918	9 130
Sophämtning	0	1 264
Revisionsarvode	20 000	18 000
	363 927	364 718

Stockholm den ...⁸ / ⁴... 2014


Jonas Haak
Ordförande

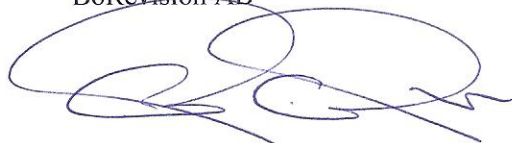

Ulla Hallén
Ledamot


Jan Pettersson
Ledamot


Olle Manneteg
Ledamot


Tobias Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰ / ⁴- 2014
BoRevision AB



Niclas Wärenfeldt