



2015

Brf Månhästen

Årsredovisning



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månhästen får härmed avge årsredovisning för tiden 2015-01-01–2015-12-31. Detta är föreningens åttonde 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 stadsdelen Midsommarkransen inom Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2007-12-17 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller i tio år t.o.m. 2021-12-31. Enligt tomträttsavtalet 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:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Hägersten-Liljeholmes stadsdelsförvaltning, förskola	428 kvm	2017-09-30
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning, gruppboende, personal- och gemensamhetsutrymmen	167 kvm	2017-09-30

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning hyr även fem lägenheter för gruppboende.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar. Av föreningens 89 lägenheter var 75 upplåtna med bostadsrätt. Under året har 5 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Föreningen har en gästlägenhet i bottenvåningen på Fastlagsvägen 42, vilken kunnat hyras av de 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:

Ordinarie ledamöter:	Jonas Haak	Ordförande, kassör
	Anna Persson	Sekreterare
	Jan Pettersson	Fastighetsansvarig
	Olle Manneteg	Informationsansvarig, m.m.
	Tobias Nilsson Munkhammar	Vice ordförande, försäkringsansvarig, m. m.

Suppleanter: Per Grönros (till 2015-06-30); Philip Berg (från 2015-05-26).

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anna Persson, Jan Pettersson, Tobias Nilsson Munkhammar och Philip Berg.

- ❖ 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 2015 uppgått till två inkomstbasbelopp + sociala avgifter (150 213 kr inkl sociala avgifter).
- ❖ För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Revisorer

Ola Trané (huvudansvarig)
BoRevision i Sverige AB

Alexander Forslöf (suppleant)
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

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

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-12-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och därefter

Föreningens ekonomiska resultat för det gångna året är synnerligen gott med en vinst på 408 286 kr. Liksom föregående år beror detta främst på de låga räntekostnaderna, men också på att planerade underhållsarbeten blev förskjutna till kommande år. Det gynnsamma kassaflödet har möjliggjort att tre miljoner kronor har kunnat amorteras på banklånen.

Intäkterna har jämfört med föregående år minskat med 314 ksek, detta beroende på att medlemmarna fick en avgiftsfri månad i december. Då den tidigare föreningslokalen nu åter är uthyrd, har vi fått ökade intäkter därifrån.

Under 2015 har bredbandsfiber dragits till lägenheterna och kopplats in genom avtal med Ownit Broadband AB. Detta möjliggör 500–1000 Mbit/s överföringshastighet, IP-telefoni samt digital-TV, för de hushåll som så önskar. Föreningen tar centralt kostnaden för installationen och hyran av nödvändig nätutrustning, medan de boende står för abonnemang av telefoni och digital-TV. Hela installationen beräknas ha kostat cirka 392 ksek, vilket skrivs av på fem år.

Bland övriga, betydligt mindre, underhållsarbeten kan nämnas rengöring av taken på garagen och gruppboendet. Dessutom har ett nytt cykelställ satts upp vid Fastlagsvägen 40. Förskolans kök har fått ugnen utbytt.

Under de första månaderna 2016 har samtliga friskluftsfläktar bytts ut i lägenheterna. Detta är en förberedelse inför den obligatoriska ventilationskontrollen, som ska göras längre fram i vår.

Ingdahls Städ och Fastighetsservice har även i år anlåtats för såväl snöröjningen som gräsklippning. Deras uppdrag samordnas med den snöröjningen som utförs av föreningens medlemmar med vår egen snöslunga.

J E Stensättning AB, föreningens trädgårdsmästare under året, och utfört klippning av träd och buskar liksom ansning av sly både på föreningens egen tomt som på det angränsande markområdet, där vi har ett brukaravtal med Stockholms Stad.

Nyckeltal /5-årsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, ksek	6027	6361	6452	6302	6298
Resultat efter finansiella poster, ksek	408	268	988	299	480
Soliditet, %	72	71	71	71	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	566	638	638	638	638
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	6 945	7 638	7 794	7 950	8 262
Snittränta, %	1,70	2,49	2,79	3,96	3,95
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	88	92	107	118	119
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	21	20	20	21	20
Elkostnad/kvm totalyta, kr	31	33	37	32	32
Avskrivning, ksek	1 822	1 743	521	510	499
Årets vinst, ksek	408	233	988	299	603

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	408 286 Kr
Balanserat resultat	1 151 022 Kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 559 308 Kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att från fonden för yttre underhåll ianspråkats 102 588 kr, samt att 1 661 896 kr balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	6 026 569	6 360 873
Övriga rörelseintäkter	2	107 948	87 944
Summa rörelseintäkter mm		6 134 517	6 448 817
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 659 135	-2 818 736
Övriga externa kostnader	4	-289 985	-266 692
Personalkostnader	5	-150 213	-138 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 821 670	-1 743 210
Summa rörelsekostnader		-4 921 003	-4 967 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 167	21 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 395	-1 234 407
Resultat efter finansiella poster		408 286	268 282
Årets resultat		408 286	268 282



BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	168 260 269	170 003 479
Maskiner, inventarier och installationer	7	313 842	0
		168 574 111	170 003 479

Summa anläggningstillgångar		168 574 111	170 003 479
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar		119 077	81 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	226 718	307 166
		346 095	389 063

Kassa och bank	9	2 967 781	3 923 523
----------------	---	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		3 313 876	4 312 586
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		171 887 987	174 316 065
-------------------------	--	--------------------	--------------------



BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

122 615 015

122 615 015

Fond för yttre underhåll

371 992

724 743

Summa bundet eget kapital

122 987 007

123 339 758

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 151 022

529 990

Årets resultat

408 286

268 281

Summa fritt eget kapital

1 559 308

798 271

Summa eget kapital

124 546 315

124 138 029

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

46 000 000

49 000 000

Summa långfristiga skulder

46 000 000

49 000 000

Övriga kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

284 138

100 244

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 057 535

1 077 793

Summa kortfristiga skulder

1 341 672

1 178 036

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

171 887 987

174 316 065

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

70 000 000

70 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%
Installationer	20%	0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 750 417	4 091 364
	Hysesintäkter bostäder	1 310 320	1 291 099
	Hysesintäkter lokaler	782 232	794 900
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	183 600	183 510
		6 026 569	6 360 873
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	45 044	26 069
	Överlåtelse- & pantavgifter	20 764	38 097
	Övriga intäkter	42 140	23 778
		107 948	87 944



Brf Månhästen
769607-2029

Not 3 Driftkostnader

2015

2014

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	12 267	15 465
Städ	75 097	77 165
Besiktningsskostnader	7 734	16 358
Snöröjning/Halkbekämpning	10 571	2 438
Förbrukningsmaterial	49 048	54 289
	154 717	165 715

Reparationskostnader

Reparation byggnader	85 842	16 024
Reparation hiss	12 849	24 942
Reparation tvättstuga	1 669	16 157
Reparation installationer	17 041	8 439
Reparation värmeinstallationer	0	14 112
Reparation markanläggningar	53 681	54 268
Reparationer övrigt	980	0
	172 062	133 942

Underhållskostnader

Underhåll av lokaler	30 197	0
Underhåll gemens. utrymme	49 197	67 982
Underhåll installationer	23 194	132 649
Underhåll av markytor	0	152 120
	102 588	352 751

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	263 058	271 308
Fjärrvärme	739 539	766 995
Vatten	174 736	168 228
Sophämtning	97 008	82 190
	1 274 341	1 288 721

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	96 218	95 276
Tomträttsavgäld	564 200	564 200
Tv/Bredband	131 632	57 068
	792 050	716 544



Brf Månhästen
769607-2029

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt bostäder	110 627	108 313
Fastighetsskatt lokaler	52 750	52 750
	<i>163 377</i>	<i>161 063</i>

Totalt driftkostnader	2 659 135	2 818 736
------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader **2015** **2014**

Lokalhyra	930	885
Förbrukningsinventarier	1 836	6 928
Telekommunikation	11 268	14 117
Revisionsarvode	22 858	21 000
Arvode ekonomisk förvaltning	152 874	150 266
Konsultarvoden	10 772	11 541
Medlemsavgift organisationer	8 786	8 786
Övriga externa tjänster	62 833	47 811
Övriga omkostnader	17 828	5 358
	289 985	266 692

Arvode och kostnadsersättning för revisionen **2015** **2014**

BoRevision AB

Revisionsuppdrag	22 858	21 000
	22 858	21 000

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 5 Anställda och personalkostnader **2015** **2014**

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelsen	125 001	113 200
Arbetsgivaravgifter	25 212	25 639
	150 213	138 839

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0



Brf Månhästen
769607-2029

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	174 321 005	174 321 005
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 321 005	174 321 005
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 317 526	-2 574 316
	Årets avskrivningar	-1 743 210	-1 743 210
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 060 736	-4 317 526
	Utgående planenligt restvärde	168 260 269	170 003 479
	Taxeringsvärden byggnader	83 288 000	83 288 000
	Taxeringsvärden mark	52 987 000	52 987 000
		136 275 000	136 275 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	323 399	323 399
	Årets anskaffningsvärde	392 302	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 701	323 399
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-323 399	-323 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 460	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-401 859	-323 399
	Utgående planenligt restvärde	313 842	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	21 605	14 429
	Försäkring	27 277	92 836
	Ekonomisk förvaltning	29 189	46 174
	Tomträttsavgäld	141 050	141 050
	Hisservice	0	11 004
	Störningsjour	757	1 673
	Medlemsavgifter	6 840	0
		226 718	307 166



Brf Månhästen
769607-2029

Not 9 Likvida medel

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	408 286	268 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 821 670	1 743 210
förändringar av rörelsekapital	2 229 956	2 011 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	42 968	-14 257
Förändring av kortfristiga skulder	163 636	-41 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 436 560	1 956 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-392 302	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-392 302	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-955 742	956 193
Likvida medel vid årets början	3 923 523	2 967 330
Likvida medel vid årets slut	2 967 781	3 923 523

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	120 666 093	0	120 666 093
Upplåtelseavgifter	1 948 922	0	1 948 922
Fond för yttre underhåll	724 743	-352 751 *	371 992
Balanserat resultat	529 990	621 032	1 151 022
Resultat föregående år	268 281	-268 281	0
Årets resultat	0	408 286	408 286
* Avsättning enligt stämmobeslut		0	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-352 751	
		-352 751	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank	1,35%	2016-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,89%	2018-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,06%	2016-03-28	22 000 000	25 000 000
			46 000 000	49 000 000



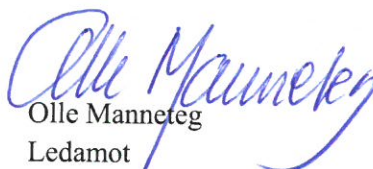
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	713 903	687 474
Räntekostnader	42 510	42 911
Styrelsearvode	116 200	105 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	36 500	36 000
Revisionsarvode	22 000	41 000
Fjärrvärme	97 556	125 282
El	28 866	32 668
Vatten	0	7 458
	1 057 535	1 077 793

Stockholm den 19/4 2016



Jonas Haak
Ordförande



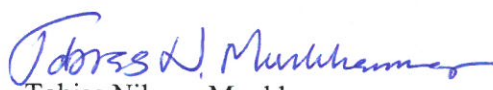
Olle Manneteg
Ledamot



Anna Persson
Ledamot

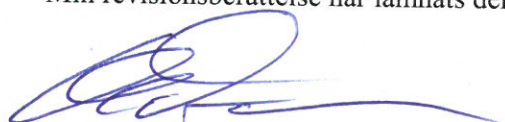


Janne Pettersson
Ledamot



Tobias Nilsson Munkhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2016



Ola Trané
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Månhästen, org.nr. 769607-2029

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Månhästen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Månhästen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

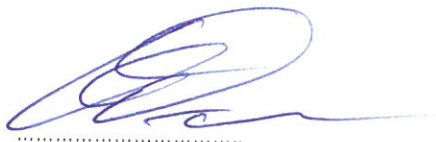
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016



Ola Trané
BoRevision AB