

Årsredovisning 2016

BRF MASTEN 1 716418-6236

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-01-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masten 1 på adressen Invernessvägen 12 i Stocksund. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 758 kvm och 3 lokaler om 141 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Björkman	Ordförande
Anna Tjernberg	Kassör
Viveca Ohlen	Sekreterare

Revisorer

Lovisa Widerberg	Revisor
Malin Widerberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- Ommålning av trapphus
- Utbyte av tätskikt på övre terasser
- Utbyte av markistryger
- Slipning av trappor

Planerade underhåll

- Omläggning av tak
- Utbyte av entrédörrar till källaren
- Målning av balkongräcken

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	713	692	652	603
Resultat efter fin. poster	-835	-768	-114	-184
Soliditet, %	-10	7	24	26
Yttre fond	190	185	180	175
Taxeringsvärde	12 191	11 323	11 323	11 323
Bostadsyta, kvm	758	758	758	758
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	697	697	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 211	6 328	4 700	4 783
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	2,12	3,16	3,59
Belåningsgrad, %	117,25	114,76	82,02	80,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	1 140	-	-	1 140
Upplåtelseavgifter	402	-	-	402
Fond, yttre underhåll	185	-	5	190
Balanserat resultat	-556	-768	-5	-1 329
Årets resultat	-768	768	-835	-835
Eget kapital	403	0	-835	-432

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 329
Årets resultat	<u>-835</u>
Totalt	-2 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Balanseras i ny räkning	<u>-2 168</u>
	-2 164

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		713	692
Summa rörelseintäkter		713	692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 184	-1 099
Övriga externa kostnader	7	-51	-60
Personalkostnader	8	-44	-25
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187	-187
Summa rörelsekostnader		-1 466	-1 371
Rörelseresultat		-754	-680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-81	-89
Summa finansiella poster		-81	-89
Resultat efter finansiella poster		-835	-768
Årets resultat		-835	-768

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 016	4 180
Markanläggningar	11	157	175
Maskiner och inventarier	12	27	3
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 199</i>	<i>4 357</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>4 201</i>	<i>4 359</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17	21
Övriga fordringar	14	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35	34
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>60</i>	<i>62</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		188	1 189
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>188</i>	<i>1 189</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>248</i>	<i>1 251</i>
Summa tillgångar		4 449	5 610

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 542	1 542
Fond för yttre underhåll		190	185
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 732</i>	<i>1 727</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 329	-556
Årets resultat		-835	-768
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 164</i>	<i>-1 324</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-432</i>	<i>403</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 619	4 708
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 619</i>	<i>4 708</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		89	89
Leverantörsskulder		58	306
Övriga kortfristiga skulder		15	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	99	94
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>261</i>	<i>499</i>
Summa eget kapital och skulder		4 449	5 610

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Masten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	116	118
Hysesintäkter, p-platser	22	6
Årsavgifter, bostäder	528	528
Övriga intäkter	47	40
Summa	713	692

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Trädgårdsarbete	7	0
Övrigt	9	3
Summa	16	3

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	52	44
Summa	52	44

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Tätsikt terasser	425	695
Renovering trapphus	274	0
Utbyte markistryger	97	0
Bredband	0	14
Summa	795	709

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	16	18
Sophämtning	20	14
Uppvärmning	154	146
Vatten	28	43
Summa	218	221

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	50	58
Fastighetsförsäkringar	12	11
Fastighetsskatt	24	24
Kabel-TV	16	29
Summa	103	122

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	22	22
Övriga förvaltningskostnader	29	36
Summa	51	60

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	10	5
Styrelsearvoden	33	20
Summa	44	25

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81	89
Summa	81	89

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 542	5 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 542	5 542
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 362	-1 198
Årets avskrivning	-164	-164
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 526	-1 362
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 016</u>	<u>4 180</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	770	770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 590	6 227
Taxeringsvärde mark	5 601	5 096
Summa	12 191	11 323

Not 11, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	349	349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	349	349
Ingående ackumulerad avskrivning	-175	-157
Årets avskrivning	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-192	-175
Utgående restvärde enligt plan	<u>157</u>	<u>175</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	77	77
Inköp	30	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	107	77
Ingående ackumulerad avskrivning	-74	-69
Avskrivningar	-6	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-80	-74
Utgående restvärde enligt plan	27	3

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
	2	2
Summa	2	2

Not 14, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	3	4
Skattekonto	3	3
Övriga fordringar	1	0
Summa	7	7

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	15	12
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	6	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	2
Summa	35	34

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	2017-01-24	1,3 %	146	146
Handelsbanken	2017-03-06	1,3 %	346	349
Handelsbanken	2019-09-30	1,82 %	973	983
Stadshypotek	2017-12-01	1,77 %	275	281
Stadshypotek	2017-03-31	1,3 %	588	601
Stadshypotek	2017-10-30	1,4 %	1 106	1 136
Stadshypotek	2017-02-23	1,2 %	1 274	1 300
Summa			4 708	4 797
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>89</i>	

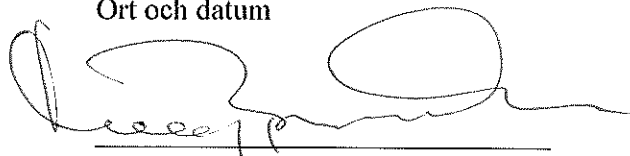
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	59	58
Löner	3	3
Uppvärmning	20	19
Utgiftsräntor	9	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1
Summa	99	94

Not 18, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 708	4 797
<i>Summa</i>	<i>4 708</i>	<i>4 797</i>

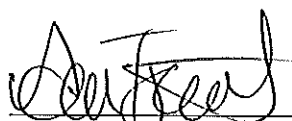
Underskrifter

Stocksund Bmjög 2017

Ort och datum



Magnus Björkman
Ordförande

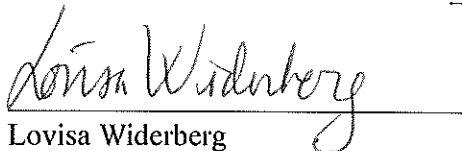


Anna Tjernberg
Kassör

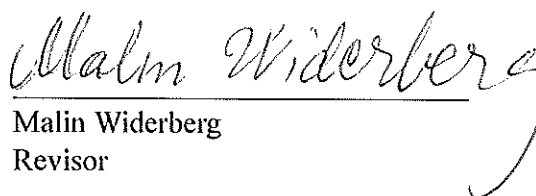


Viveca Ohlen
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-22



Lovisa Widerberg
Revisor



Malin Widerberg
Revisor

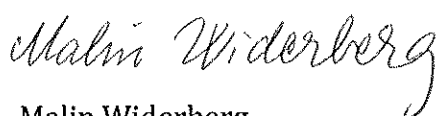
Revisionsberättelse för Brf Masten 1

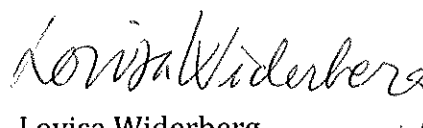
Undertecknade, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016.

Vi tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att årets resultat behandlas enligt förvaltningsberättelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund 2017-04-22


Malin Widerberg


Lovisa Widerberg