

Årsredovisning för  
**Brf Masken 9**  
769610-1125

Räkenskapsåret  
**2014-07-01 - 2015-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Masken 9 (769610-1125) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01--2015-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Väsentliga händelser

#### Fastigheten

OVK godkänt 2008-08-20, funktionskontroll godkänt våren 2015 och planerad besiktning 2017-08-20. Radonmätning genomfördes i fastigheten med resulterande årsmedelvärde <30 till 50 Bq/m<sup>3</sup> (riktvärde 200 Bq/m<sup>3</sup>), d.v.s. inga åtgärdsbehov föreligger.

#### Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen fick 2013-06-07 godkänt ett omfattande bygglov gällande totalt 38 balkonger och 9 franska fönster mot gata och gård. Föreningen har i en första fas byggt 6 st. balkonger och franska fönster mot gården i dec 2013 (bekostat av byggande bostadsrättshavare). Inga ombyggnader har gjorts under året. Föreningen har följt underhållsplan upprättad 2009-03-10. Ny underhållsplan 2013-2033 upprättades 2014. Samtliga övriga större investeringar som hissrenovering, balkongrenovering och takmålning är genomförda. Föreningen befinner sig i fas med underhållsplanen. El och en elgrill har installerats på föreningens takterrass för medlemmarnas nyttjande.

#### Årets underhåll

Planerat byte av värmepump genomfördes. Installation av fibernät i fastigheten, kopplat till stadsfibernet påbörjades. Detta i samarbete med Alltele som erbjuder internet och TV-tjänster. Fönster på översta våningen reparerades.

#### Framtida utveckling

Föreningen innehar bygglov för balkonger mot gata och gård på Bohusgatan och Södermannagatan t.o.m. 2018-06-07.

### Medlemsinformation

Föreningen äger fastigheten Masken 9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Bohusgatan 57 och Södermannagatan 76. Fastigheten förvärvades 2004-04-05 av bostadsaktiebolaget Drott Öst. Fastigheten byggdes år 1887 och ombyggnad har skett 1938 och 1995, då senaste stamrenovering genomfördes. Marken innehas med äganderätt.

Konstituerande möte hölls 2003-10-06 och föreningen registrerades hos PRV 2003-11-06. Medlemmarna beslutade vid en extra föreningsstämma 2004-02-18 att förvärva fastigheten Masken 9. Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 2004-03-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I föreningen finns 44 st. bostadslägenheter, 41 st. med bostadsrätt och 3 st. med hyresrätt med total boarea 1979 kvm. Av föreningens 41 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Inga hyresrätter har upplåtits med bostadsrätt under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut utgjorde 55 st.

## Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mattias Günther	Ordförande
Johan Falk	Ledamot
Karin Freijd	Ledamot
Maja Rajs	Ledamot

Peter Larsson	Suppleant
Fredrik Ulander	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Lars Jäderström, auktoriserad revisor, vald vid föreningsstämman.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bobo Olsson och Annette Westerlund.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-11-03.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Ekonomi

Föreningen genomförde 2012-13 en omfattande genomgång av ekonomin med hjälp av en extern fastighetskonsult som ett led i styrelsens målsättning att bereda föreningen hög boendekvalitet och adekvat förvaltning av fastigheten till lägsta kostnad. En ekonomisk flerårsprognos 2013-2019 upprättades. Kort sammanfattat resulterade genomgången i att föreningen amorterade ca 20 % av befintliga lån (1 750 000 kr) med befintliga fonderade medel, resulterandes i en total räntebesparing på ca 3,7 %. Sänkning av värmekostnader med 11 % har genomförts genom värmeväxlarkorrigering. Kostnadsbesparingarna resulterade i att styrelsen sänkte årsavgiften med 5 % från och med juli 2013. Avtal gällande snöskottning, städning, kabel-tv och hiss-service har upphandlats på nytt, resulterande i ytterligare kostnadsbesparingar. Föreningen redovisar enligt de nya K2 reglerna, vilket påverkar årets resultat, då K2 tillämpar mer restriktiva avskrivningsregler än tidigare. K2 påverkar dock inte föreningens likviditet, som är god. Ingen planerad höjning av årsavgifterna finns. En eventuell framtida försäljning av föreningens kvarvarande tre hyresrätter (totalt 125 kvm) beräknas göra föreningen skuldfri, vilket beräknas sänka årsavgifterna ca 15-18%.

**Avsättning Yttre fond**

Avsättning till Yttre fond görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

**Resultat och ställning (tkr)**

	150630	140630	130630	120630
Nettoomsättning	1 480	1 456	1 529	1 499
Rörelseresultat	-192	243	212	239
Res. efter fin. poster	-359	13	-30	-59
Balansomslutning	45 559	45 910	45 956	48 663
Fond för yttre underhåll	796	750	630	510

**Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	- 1 461 554
Årets förlust	<u>-359 978</u>
	-1 821 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-397 162
Avsättning till Fond för yttre underhåll enl stadgar	150 600
Balanserat resultat	<u>- 1 574 970</u>
	-1 821 532

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 456 920	1 455 635
Övriga rörelseintäkter		23 000	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 479 920</u>	<u>1 455 635</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-896 947	-860 643
Underhållskostnader	3	-397 162	-104 553
Personalkostnader	4	-52 569	-44 603
Avskrivningar		-325 519	-202 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 672 197</u>	<u>-1 212 504</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-192 277</u>	<u>243 131</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 103	1 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 804	-231 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-166 701</u>	<u>-229 874</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-358 978</u>	<u>13 257</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-358 978</u>	<u>13 257</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-	-7 290
<b>Årets resultat</b>		<u>-358 978</u>	<u>5 967</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 020 199	45 326 841
Maskiner, inventarier och installationer	6	62 174	81 051
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	25 725
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 082 373</u>	<u>45 433 617</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>45 082 373</u>	<u>45 433 617</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61 504	59 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 218	31 930
Summa kortfristiga fordringar		<u>91 722</u>	<u>91 204</u>
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		<u>384 599</u>	<u>385 048</u>
Summa kassa och bank		<u>384 599</u>	<u>385 048</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>476 321</u>	<u>476 252</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 558 694</u>	<u>45 909 869</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 401 790	39 401 790
Fond för yttre underhåll		796 181	750 134
Summa bundet eget kapital		40 197 971	40 151 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 461 554	-1 421 474
Årets resultat		-358 978	5 967
Summa fritt eget kapital		-1 820 532	-1 415 507
<b>Summa eget kapital</b>		38 377 439	38 736 417
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 882 164	6 882 164
Summa långfristiga skulder		6 882 164	6 882 164
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46 180	7 309
Skatteskulder		108 240	106 788
Övriga skulder		180	23 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 491	153 831
Summa kortfristiga skulder		299 091	291 288
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		45 558 694	45 909 869

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-06-30	2014-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	22 000 000	22 000 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad - balkongrenovering	0%	(2,0%)
Ombyggnad - fönsterrenovering	0%	(10,0%)
Maskiner - Tvättutrustning	10%	(10%)
Maskiner - Ventilation	10%	(10%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter	1 232 928	1 232 928
Hyror	215 112	210 492
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 880	12 232
Övriga hyresintäkter	-	-17
	<b>1 456 920</b>	<b>1 455 635</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014/2015	2013/2014
Fastighetsskötsel	39 023	35 107
Städning	35 998	46 976
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 079	2 223
Trädgårdsskötsel	280	875
Reparationer	62 611	48 867
EI	42 031	45 928
Uppvärmning	318 564	312 625
Vatten	50 645	51 122
Sophämtning	41 215	40 298
Försäkringspremie	35 922	32 445
Fastighetsavgift bostäder	54 692	53 548
Övriga fastighetskostnader	5 816	19 141
Kabel-tv/Bredband/IT	29 644	36 390
Revisionsarvode	25 000	27 994
Förvaltningsarvode ekonomi	75 484	77 324
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	888	-
Panter och överlåtelser	5 772	12 232
Juridiska åtgärder	36 700	-
Övriga externa tjänster	11 583	17 548
	<b>896 947</b>	<b>860 643</b>

### Not 3 Underhåll

	2014/2015	2013/2014
Bostäder	-	61 250
Gemensamma utrymmen	-	35 240
Värme	286 250	-
Ventilation	34 100	-
Fönster	51 087	-
Balkonger	25 725	-
Övrigt	-	8 063
<b>Summa</b>	<b>397 162</b>	<b>104 553</b>

**Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader**

	<i>2014/2015</i>	<i>2013/2014</i>
Styrelsearvode	40 001	35 000
Sociala kostnader	<u>12 568</u>	<u>9 603</u>
	<b>52 569</b>	<b>44 603</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 373 031	32 373 031
-Mark	14 662 690	14 662 690
	<u>47 035 721</u>	<u>47 035 721</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 708 880	-1 528 531
-Årets avskrivning enligt plan	-306 642	-180 349
	<u>-2 015 522</u>	<u>-1 708 880</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>45 020 199</u></b>	<b><u>45 326 841</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	23 200 000	23 200 000
	<u>50 200 000</u>	<u>50 200 000</u>
Bostäder	50 200 000	50 200 000
	<u>50 200 000</u>	<u>50 200 000</u>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	223 556	223 556
	<u>223 556</u>	<u>223 556</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-142 505	-120 149
-Årets avskrivning enligt plan	-18 877	-22 356
	<u>-161 382</u>	<u>-142 505</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>62 174</u></b>	<b><u>81 051</u></b>

### Not 7 Kassa och bank

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkningskonto Fastighetsägarna	384 599	385 048
<b>Summa</b>	<b><u>384 599</u></b>	<b><u>385 048</u></b>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	35 348 297	4 053 493	750 134	-1 421 474	5 967	38 736 417
Disposition enligt stämmobelsut			46 047	-40 080	-5 967	
Årets resultat					-358 978	-358 978
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 348 297</b>	<b>4 053 493</b>	<b>796 181</b>	<b>-1 461 554</b>	<b>-358 978</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>40 197 971</b>	<b>-1 820 532</b>		<b>38 377 439</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-06-30
Stadshypotek	2017-03-30	2,67%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	2018-12-01	2,00%	2 632 164		2 632 164
Stadshypotek	2018-03-30	1,44%	1 250 000		1 250 000
			<b>6 882 164</b>		<b>6 882 164</b>

## Underskrifter

Stockholm 2015 - 10 - 12



Johan Falk



Karin Freijid



Mattias Günther



Maja Rajs

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 10 - 31



Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masken 9**  
Org.nr 769610-1125

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masken 9 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

### *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 2015-06-30 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 eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masken 9 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

***Revisorns ansvar***

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 oktober 2015



---

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor