

BRF MÅSEN

Org nr 769612-8946

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun den 19 april 2006.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 470 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och styrelsen har för samtliga medlemmar tecknat bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Samfällighet - GA(gemensamhetsanläggning)

Brf Måsen kommer även fortsättningsvis att vara delaktig i samfällighet tillsammans med de andra bostadsrättsföreningarna. Samfälligheten kommer att förvalta gemensamhetsanläggningar som omfattar grönområden, vägar, mark, parkeringsplatser, kallgarage, vattenledningar. Andelstalen är ännu inte fastställda. Vi väntar på att Lantmäteriet bildar en GA-styrelse.

Föreningens kostnad för GA-anläggningen har avsevärt ökat då JM inte längre står för några subventioner av kostnaderna.

De intäkter föreningen har genom det tecknade avtalet med Europark fördelas mellan de föreningar som ingår i GA:n.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningens tecknade avtal med JM AB om teknisk förvaltning som löpte ut den 31 december 2009 har förnyats för två år. Det nya avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och snöröjning under perioden 1 januari 2010 - 31 december 2011.

Ekonomisk förvaltning

Det tidigare avtalet med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB som avslutades den 31 december 2010 har förnyats för perioden 1 januari 2011 - 31 december 2011.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 8.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 142 540 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 142 540 kronor

År 2011 81 451 kronor

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgiften 2010.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2010 var 760 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (nio) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Utöver Ordinarie föreningsstämma den 19 april 2010 har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Genom föreningens hemsida www.brfinasen.se, e-post och utskick via brevinkast till medlemmar samt anslag i fastigheternas entréer har information utgått från styrelsen.

Alla medlemmar har en BO-pärm som JM distribuerade när husen var nybyggda. Den pärmen har under året kompletterats av styrelsen med en mapp på 16 sidor viktig information.

Ordningsreglerna justerades senast vid styrelsemötet den 4 juni 2009.

Källsorteringen har funnits sedan den 1 juni 2009 och den har fungerat något så när, men många medlemmar respekterar inte de regler som gäller och en av medlemmarna tänker skriva en motion i frågan till föreningsstämman.

Styrelsen har tecknat avtal med annan städfirma än den som JM anlitar. Vi är mycket nöjda med det nya företaget.

Brf Måsens och Brf Fyrens representanter kommer att träffa JM:s tekniska förvaltare under 2011 för att diskutera det avtal vi tecknat för 2010-2011.

Eventuellt kommer en ombyggnad av strömförsörjningen i en av fastigheterna att ske under 2011.

Ett av föreningens lån konverterades 2010-06-30 och räntan är bunden till 2015 med oförändrad amortering.

Som en standardhöjande åtgärd för våra tre fastigheter har ett avtal med Comhem tecknats för bredband, telefoni och digital TV.

Alla avtal är nytecknade från 2010.

Underhållsplan är upprättad.

Bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser är förlängt t.o.m. 2015-12-08.

Föreningen har bytt revisor.

Under 2011 åtgärdar JM ventilationen bakom de spishällar som var felkonstruerade.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2010 haft följande sammansättning:

Marita Nyström	Ledamot	Ordförande (fr o m 100422)
Annelie Strömberg	Ledamot	
Jan Erik Lindberg	Ledamot	
Lars Johansson	Ledamot	
Roland Hermansson	Ledamot	
Peo Axelsson	Suppleant	
Marie-Louise Roth	Suppleant	

Vid stämman avgick Elisabeth Sandberg, Arne Gustafsson och Raul Ehrling ur styrelsen, Jan Erik Lindberg och Peo Axelsson avgick under året.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (13) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

KPMG	Ordinarie
Huvudansvarig Jan-Ove Brandt	
KPMG	Suppleant

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson	Sammanställande
Arne Gustafsson	
Elisabeth Flood	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 augusti 2005.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lån per m ² bostadsyta kr	11 589	11 640
Genomsnittlig skuldränta %	3,62	4,13
Fastighetens belåningsgrad %	33,52	33,81

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² bostadsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	274 111
årets resultat	492 734
	766 845

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll	111 750
avsättes i enlighet med stadgarna	655 095
i ny räkning överföres	
	766 845

Föreningens ekonomiska ställning

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

7

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 396 276	3 396 276
Hysesintäkter garage, p-platser	1	288 517	252 550
Hysesintäkter övriga objekt		23 436	0
Övriga rörelseintäkter		251	0
Summa intäkter		3 708 480	3 648 826
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-412 863	-333 417
Taxebundna kostnader	3	-579 684	-554 611
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 006	-32 392
Kabel-TV		-151 422	-58 776
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 176 975	-979 196
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-23 324	-22 040
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-61 934	-76 149
Revisionsarvode		-21 875	-21 785
Arvode för ekonomisk förvaltning		-61 248	-61 500
Övriga externa kostnader		-5 475	-2 114
Summa övriga externa kostnader		-173 856	-183 588
Avskrivningar	5	-122 522	-112 311
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 235 127	2 373 731
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		3 925	3 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 424
Räntekostnader för fastighetslån		-1 888 858	-2 153 962
Avgår räntebidrag		142 540	203 628
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 742 393	-1 947 916
RESULTAT FÖRE SKATT		492 734	425 815
Skatt		0	-1 009
ÅRETS RESULTAT		492 734	424 806

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	153 764 316	153 886 838
Summa materiella anläggningstillgångar		153 764 316	153 886 838
Summa anläggningstillgångar		153 764 316	153 886 838
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		500	250
Fordran JM AB		0	61 292
Skattefordringar		1 287	2 013
Avräkningskonto förvaltare		1 301 178	793 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	115 941	92 445
Summa kortfristiga fordringar		1 418 905	949 107
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		4 840	4 840
Bank		42 035	42 035
Summa kassa och bank		46 875	46 875
Summa omsättningstillgångar		1 465 780	995 982
SUMMA TILLGÅNGAR		155 230 096	154 882 820

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

40 701 000

40 701 000

Upplåtelseavgifter

61 029 000

61 029 000

Föreningens fond för yttre underhåll

270 062

158 312

Summa bundet eget kapital

102 000 062

101 888 312

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

274 111

-38 944

Årets resultat

492 734

424 806

Summa fritt eget kapital

766 845

385 861

Summa eget kapital

102 766 907

102 274 173

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån

51 570 502

51 827 856

Summa långfristiga skulder

51 570 502

51 827 856

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

231 104

204 854

Leverantörsskulder

97 372

42 862

Skatteskulder

27 243

2 745

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

536 969

530 330

Summa kortfristiga skulder

892 688

780 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 230 096

154 882 820

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

52 500 000

52 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 122 522 kr (112 311 kr). Planerad avskrivning för byggnad för 2011 uppgår till 132 732 kr.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2010	2009
Hyra garage	193 200	178 600
Hyra parkering	98 500	97 500
Outhyrda garage	-700	-20 300
Outhyrda p-platser	-2 483	-3 250
	288 517	252 550

2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	111 800	273 000
Gemensamhetsanläggning	95 266	13 433
Hiss, serviceavtal	32 100	2 940
Löpande reparationer	25 235	5 367
Trädgårdskostnader	0	4 300
Förbrukningsinventarier	3 890	4 457
Förbrukningsmaterial	4 391	29 920
Snöröjning/sandning	140 181	0
	412 863	333 417

3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	51 182	51 655
Uppvärmning	402 042	380 007
Vatten	65 258	61 119
Sophämtning	61 202	61 830
	579 684	554 611

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	51 000	61 750
Sociala kostnader	10 934	14 399
	61 934	76 149

5 Byggnader och mark

	101231	091231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 180 000	102 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	102 180 000	102 180 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-293 162	-180 851
Årets avskrivningar	-122 522	-112 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 684	-293 162
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	52 000 000	52 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	52 000 000	52 000 000
Bokfört värde byggnad och mark	153 764 316	153 886 838
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	6 800 000
	51 600 000	53 800 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	5 506	5 475
Förutbetalad kabel-TV	49 517	14 779
Upplupna räntebidrag	23 361	33 372
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	15 031	16 259
Förutbetalad abonnemang Telia	185	219
Förutbetalad styrelsearvode	17 000	17 000
Förutbetalad sociala kostnader	5 341	5 341
	115 941	92 445

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	158 312	-38 944	424 806
Disposition av före- gående års resultat			111 750	313 056	-424 806
Årets resultat					492 734
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	270 062	274 112	492 734

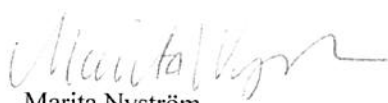
8 Långfristiga skulder

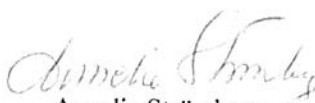
	101231	091231
Stadshypotek, ränta 3,50 %, bundet till 2015-06-30	17 316 250	17 368 750
Stadshypotek, ränta 4,980 %, bundet till 2012-06-30	17 316 250	17 368 750
Stadshypotek, ränta 2,56 %, rörlig med tak till 2014-09-17	9 870 000	9 922 000
Stadshypotek, ränta 2,56 %, rörlig med tak till 2014-09-17	7 299 106	7 373 210
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-231 104	-204 854
	51 570 502	51 827 856

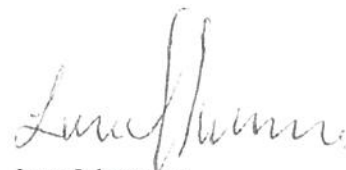
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupna utgiftsräntor	69 176	72 302
Upplupen elkostnad	4 500	4 795
Upplupen värmekostnad	45 000	46 768
Upplupen kostnad avfall	0	1 623
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	9 700	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 342	300 666
Upplupen kostnad JM förvaltning kv.3 2008	68 250	68 250
Övriga poster	0	5 925
Snöröjning dec	21 900	0
Städning/mattor dec	6 100	0
	536 968	530 329

Järfälla den 17 mars 2011
Brf Måsen

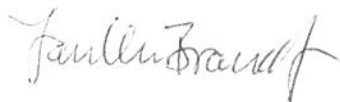

Marita Nyström
Ordförande


Annelie Strömberg
Ledamot


Lars Johansson
Ledamot


Roland Hermansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2011.
KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor