

BRF MÅSEN

Org nr 769612-8946

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens femte 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)

Föreningen kommer att vara delaktig i samfällighet tillsammans med andra fastigheter. Samfälligheten kommer att förvalta gemensamhetsanläggningar som omfattar grönområden, vägar, markparkeringsplatser, kallgarage, vattenledningar samt föreningslokal. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Entreprenören ska efter avräkning fram till att samfälligheten har registrerats mot en ersättning på 20 000 kr per år ansvara för administration och skötsel av anläggningarna.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningens tecknat 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, snöröjning och hämtning av grovsopor, under perioden 1 januari 2010 – 31 december 2011.

Ekonomisk förvaltning

Det tidigare avtalet med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB som avslutades 31/12 2009 har förnyats för perioden 1 januari 2010 – 31 december 2010.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 285 079 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009	203 628 kronor
År 2010	142 540 kronor
År 2011	81 451 kronor

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2010. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 760 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar.

Under året har 8-9 överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Utöver Ordinarie föreningsstämma den 27 april 2009 har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte med minnesanteckningar.

Från oktober 2008 fram till den ordinarie föreningsstämman 27 april 2009 ersatte Annelie Strömberg förre ordförande som flyttade utomlands i november. Vid den ordinarie föreningsstämman den 27 april 2009 valde styrelsen Arne Gustafsson till ordförande.

Genom föreningens hemsida www.brfmasen.se, e-post till 49 lägenheter (av 51) och utskick via brevinkast till resterande medlemmar samt anslag i fastigheternas entréer har information utgått från styrelsen vid ca 10 tillfällen under 2009.

De tidigare fastställda ordningsreglerna justerades senast vid styrelsemötet den 4 juni 2009.

Den 1 juni invigdes vår ”källsortering” med litet festligheter. Styrelsen bjöd på förtäring och mingel med många medlemmar närvarande. Innan den ordinarie föreningsstämman 2010 skall styrelsen låta medlemmarna utvärdera hur källsorteringen fungerar.

Den 8 oktober inbjöd styrelsen till informations-och frågestund i Biljardhuset.

Styrelsen har träffat JM:s tekniska förvaltare vid några tillfällen då vi varit missnöjda med den städfirma JM anlitar. Efter dessa möten har det för en kortare tid blivit bättre men styrelsen beslutade att säga upp städavtalet och att anlita annat företag 2010. Samtalen om markskötseln har varit positiva och JM har varit tillmötesgående.

Räntorna för ett par av föreningens lån har sedan april 2009 varit låga vilket inneburit att en avgiftshöjning inte varit aktuell.

Under december 2008 inbjöd Brf Måsen till möte med fyra närliggande bostadsrättsföreningar och dessa möten har nu under 2009 befasts och ägt rum regelbundet med en till två månaders mellanrum. Vid dessa möten deltar också JM:s projektledare eftersom JM ansvarar för gemensamhetsutrymmena fram till att Lantmäteriet utsett en styrelse för anläggningen. GA-mötena är ett viktigt forum som behandlar anläggningens gemensamma frågor.

Under året har ett Välkomstbrev utformats till nya medlemmar och det överlämnas vid inflyttningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2009 haft följande sammansättning :

Arne Gustafsson	Ledamot	Ordförande
Anneli Strömberg	Ledamot	
Elisabeth Sandberg	Ledamot	
Marita Nyström	Ledamot	
Raoul Ehrling	Ledamot	
Roland Hermansson	Suppleant	
Marie-Louise Roth	Suppleant	

Vid stämman avgick Kajsa Hugosson och Christer Nilsson

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

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden samt ett extra möte med minnesanteckningar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Janerik Lindberg Sammankallande
Anna-Karin Hjalmarsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 augusti 2005.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	34 452
Lån per m ² bostadsyta kr	11 695
Genomsnittlig skuldränta %	4,63
Fastighetens belåningsgrad %	33,95

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 lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat
årets resultat

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,
i enlighet med stadgarna, avsättes
i ny räkning överföres

111 750

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 234 492	1 310 875
Hysesintäkter garage, p-platser	1	226 900	87 347
Övriga rörelseintäkter		201	0
JM enligt avtal		0	14 194
Summa intäkter		3 461 593	1 412 416
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-295 206	-127 931
Taxebundna kostnader	3	-568 665	-242 753
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-29 755	-11 948
Fastighetsskatt		0	-59 201
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-893 626	-441 833
Övriga externa kostnader			
Kabel-TV		-56 040	-22 708
Administrationskostnader		-6 240	-1 538
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-39 451	-13 750
Revisionsarvode		-31 000	-10 417
Medlems- och föreningsavgifter till SBC		-111 000	-46 250
Övriga externa kostnader		-4 736	-288
Summa övriga externa kostnader		-248 467	-94 951
Avskrivningar	5	-102 101	-78 750
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 217 399	796 882
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		7 420	10 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 426 159	-936 185
Avgår räntebidrag		285 079	169 690
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 134 241	-755 996
RESULTAT FÖRE SKATT		83 158	40 886
Skatt		-1 737	-2 940
ÅRETS RESULTAT		81 421	37 946

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 augusti 2007 t.o.m. den 31 december 2007, med undantag för fastighetsskatt vilket avser perioden den 1 januari 2007 t.o.m. den 31 december 2007, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

153 999 149

154 101 250

Summa materiella anläggningstillgångar

153 999 149

154 101 250

Summa anläggningstillgångar

153 999 149

154 101 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

300

0

Fordran JM AB

61 292

0

Skattefordringar

63 359

0

Övriga fordringar

0

27 985

Avräkningskonto förvaltare

1 018 921

1 261 564

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

94 418

88 224

Summa kortfristiga fordringar

1 238 290

1 377 773

Kassa och bank

Handkassa

4 840

5 000

Bank

43 285

224 417

Summa kassa och bank

48 125

229 417

Summa omsättningstillgångar

1 286 415

1 607 190

SUMMA TILLGÅNGAR

155 285 564

155 708 440

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	46 562	0
Summa bundet eget kapital	101 776 562	101 730 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 616	0
Årets resultat	81 421	37 946
Summa fritt eget kapital	72 805	37 946

Summa eget kapital

101 849 367 101 767 946

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån	52 107 000	52 263 750
Summa långfristiga skulder	52 107 000	52 263 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	170 125	157 500
Leverantörsskulder	217 475	192 032
Skuld JM AB	0	786 664
Skatteskulder	63 874	62 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	877 723	478 407
Summa kortfristiga skulder	1 329 197	1 676 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 285 564 155 708 440

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	080101	070101
KASSAFLÖDESANALYS	081231	071231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	83 158	40 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	102 101	78 750
Betald skatt	-4	59 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 255	178 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-103 160	1 508 314
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-349 280	1 614 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-267 185	3 301 754
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-62 180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 180 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	97 050 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-156 750	-37 365 739
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 750	59 684 261
Årets kassaflöde	-423 935	806 015
Likvida medel vid årets början	1 490 981	684 966
Likvida medel vid årets slut	1 067 046	1 490 981

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.

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.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2008	2007
Hyra garage	165 900	50 400
Hyra parkering	91 750	37 447
Outhyrda garage	-28 000	0
Outhyrda p-platser	-2 750	-500
	226 900	87 347

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	273 000	113 750
Gemensamhetsanläggning	20 000	8 333
Löpande reparationer	2 206	2 513
Trädgårdskostnader	0	3 335
	295 206	127 931

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	56 203	18 489
Uppvärmning	365 189	176 518
Vatten	77 520	21 497
Sophämtning	69 753	26 249
	568 665	242 753

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	32 500	10 417
Sociala kostnader	6 951	3 333
	39 451	13 750

5 Byggnader och mark

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 180 000	40 000 000
Inköp	0	62 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	102 180 000	102 180 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-78 750	0
Årets avskrivningar	-102 101	-78 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 851	-78 750
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	153 999 149	154 101 250
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	53 800 000	14 800 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	5 014	4 685
Kredit vatten	0	3 741
Förutbetald kabel-TV	14 779	13 053
Upplupna räntebidrag	46 721	66 745
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 172	0
Förutbetald abonnemang	145	0
Förutbetald styrelsearvode	8 750	0
Förutbetald sociala kostnader	2 837	0
	94 418	88 224

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000			37 946
Disposition av före- gående års resultat			46 562	-8 616	-37 946
Årets resultat					81 421
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	46 562	-8 616	81 421

8 Långfristiga skulder

	081231	071231
Stadshypotek, ränta 4,070 %, bundet till 2010-06-30	17 421 250	17 473 750
Stadshypotek, ränta 4,980 %, bundet till 2012-06-30	17 434 375	17 473 750
Stadshypotek, ränta 5,890 %, bundet till 2009-06-30	9 974 000	17 473 750
Stadshypotek, ränta 3,320 %, bundet till 2009-03-30	7 447 500	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-170 125	-157 500
	52 107 000	52 263 750

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna utgiftsräntor	436 192	111 483
Upplupen elkostnad	4 829	18 489
Upplupen värmekostnad	41 107	53 875
Upplupen kostnad avfall	0	7 350
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	28 333	8 333
Upplupna revisionsarvoden	31 000	10 417
Upplupna styrelsearvoden	0	18 750
Upplupna sociala avgifter	0	6 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 012	243 710
Upplupen kostnad för ekonomisk förvaltning	68 250	0
	877 723	478 407

Järfälla den 2009
Brf Måsen

Anneli Strömberg
Ordförande

Elisabeth Sandberg
Ledamot

Arne Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad