

Årsredovisning

för

Brf Måsen

769612-8946

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2015.

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 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA och inkluderar bostadsrättstilläg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Samfälligheten som skall förvalta grönområden, vägar, mark, parkeringsplatser, kallgarage och vattenledningar som inte ägs av men som nyttjas av föreningen skall bildas under 2016.

Servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var 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.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 59 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 000 000 kr och markvärde 11 800 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltning har under året uppdragits åt Wahlings Installationsservice AB (WIAB).
Trädgårdsskötsel och snöröjning har uppdragits åt AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 710 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med minst 447 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Margareta Höglund John Smaaland Lennart Aldén Lars Johansson Mats Köhlmark	Ordförande Sekreterare tom september 2015
-----------	--	--

Suppleanter	Roland Hermansson Per-Erik Eriksson
-------------	--

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter fanns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

KPMG

Huvudansvarig Jan-Ove Brandt	Ordinarie
------------------------------	-----------

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson Arne Gustafsson Mikael Björck	Sammanställande
--	-----------------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har uppdragit åt Statens Provningsanstalt (SP) att under 2016 göra en utvändigt stickprovsmässig fuktmätning av nedre delarna av fasaderna i syfte att se om de har drabbats av fukt. I samband med dessa mätningar skall även en okulär kontroll av fasaderna göras där eventuella brister/otätheter noteras och fotograferas.

Under året har buskarna invid förrådshuset tagits bort och ersatts med grus och stenar. Nedersta raden av Vresrosor i rabatterna mot vattnet har i enlighet med kommunens krav ersatts med gräs. Grusgångarna har smalnats av och ersatt med gräs och på gångarna till förråden har plattraden närmast väggarna tagits bort och ersatts med grus.

Obligatorisk funktionskontroll av föreningens ventilationssystem (OVK) har genomförts vilket ledde till att systemen rengjordes och injusterades.

En 30-årig underhållsplan har upphandlats och levererats från Fastum vilket bl a är underlag för avsättningarna till underhållsfonden.

John Smaaland flyttade och avgick ur styrelsen i september 2015 och styrelsen har sedan dessa adjungerat Karl-Johan Kostet som sekreterare.

Föreningen har per 1 mars 2016 tecknat nytt försäkringsavtal med Trygg Hansa.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 464 280	3 175 545
Hyror och övriga intäkter	293 563	286 410
Kostnader exkl avskrivningar	-2 918 608	-2 912 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	839 236	548 999
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	95 154	270 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	934 390	819 244
Årets amorteringar	-593 750	-940 794
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	340 640	-121 550
Likvida medel vid årets början	786 458	908 008
Likvida medel vid årets slut	1 127 098	786 458

Som likvida medel räknas kassa/bank samt avräkningskonto hos förvaltaren.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (78) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (5) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 756,77	3 460,45	3 475,60	3 733,21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-182,57	-472,80	399,28	356,75
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	839,24	606,50	552,43	499,69
Soliditet (%)	67,53	67,34	67,17	66,98
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 913,00	11 046,00	11 256,00	11 308,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	3,07	3,21	3,77

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	342 650
årets förlust	-182 564
	160 086

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	447 000
i ny räkning överföres	-286 914
	160 086

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 756 767	3 460 452
Summa rörelseintäkter		3 756 767	3 460 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 373 612	-1 190 261
Övriga externa kostnader	3	-163 384	-129 962
Personalkostnader och arvoden	4	-64 320	-64 320
Avskrivningar		-1 021 800	-1 021 800
Summa rörelsekostnader		-2 623 116	-2 406 343
Rörelseresultat		1 133 651	1 054 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 077	1 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 292	-1 528 413
Summa finansiella poster		-1 316 215	-1 526 910
Resultat efter finansiella poster		-182 564	-472 801
Årets resultat		-182 564	-472 801

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	151 291 890	152 313 690
Summa materiella anläggningstillgångar		151 291 890	152 313 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		151 358 390	152 380 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		696	2 888
Övriga fordringar	7	1 158 012	817 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 922	98 164
Summa kortfristiga fordringar		1 257 630	918 270
Summa omsättningstillgångar		1 257 630	918 270
SUMMA TILLGÅNGAR		152 616 020	153 298 460

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		1 164 062	717 062
Summa bundet eget kapital		102 894 062	102 447 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 650	1 262 451
Årets resultat		-182 564	-472 801
Summa fritt eget kapital		160 086	789 650
Summa eget kapital		103 054 148	103 236 712
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	48 379 215	49 090 465
Summa långfristiga skulder		48 379 215	49 090 465
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	402 500	285 000
Förskott från kunder		0	938
Leverantörsskulder		181 212	102 076
Skatteskulder		62 679	61 863
Övriga skulder		28 622	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	507 644	521 404
Summa kortfristiga skulder		1 182 657	971 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 616 020	153 298 460
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		52 500 000	52 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 464 280	3 175 545
P-plats och garage	322 786	311 207
Hyses- och avgiftsbortfall	-30 300	-26 300
	3 756 766	3 460 452

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	38 140	35 472
Trädgårdsskötsel	88 718	48 490
Städ	80 838	76 651
Hyra av entrémattor	1 665	0
Snöröjning/sandning	10 541	57 500
Hisskostnader	47 486	48 514
Övriga serviceavtal	0	772
Gemensamhetsanläggning	69 334	71 653
Reparationer	6 167	5 494
Planerat underhåll	179 639	8 570
El	37 202	40 437
Värme	379 111	371 462
Vatten och avlopp	104 640	104 964
Avfallshantering	72 354	71 520
Försäkringskostnader	40 964	38 540
Kabel-tv och bredband	215 899	208 142
Förbrukningsmaterial	914	2 081
Öresutjämning	0	-1
	1 373 612	1 190 261

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	31 671	31 008
Porto	4 119	3 235
Datorkommunikation	0	241
Fast telefoni	3 011	2 738
Hemsida	99	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 690
Revisionsarvode	13 750	12 000
Ekonomisk förvaltning	76 186	70 500
Bankkostnader	1 997	1 500
Underhållsplan	25 298	0
Övriga poster	7 253	7 050
	163 384	129 962

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	51 000	51 000
Sociala avgifter	13 320	13 320
	64 320	64 320

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	102 180 000	102 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 180 000	102 180 000
Ingående avskrivningar	-1 866 310	-844 510
Årets avskrivningar	-1 021 800	-1 021 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 888 110	-1 866 310
Ingående anskaffningsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående redovisat värde	151 291 890	152 313 690

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	66 500 66 500	66 500 66 500

35st aktier à 1 900 kr.

Marknadsvärde per 31 december 2015 2 700 kr/aktie. Tot marknadsvärde 94 500 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	30 914	30 760
Avräkningskonto förvaltare	1 127 098	786 458
	1 158 012	817 218

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 908	6 424
Förutbetald kabel-TV	12 692	12 409
Förutbetalt bredband	41 119	41 238
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 985	19 875
Upplupna parkeringsintäkter JM	18 218	18 218
	98 922	98 164

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	717 062	1 262 451	-472 801
Disposition av föregående års resultat:			447 000	-919 801	472 801
Årets resultat					-182 564
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	1 164 062	342 650	-182 564

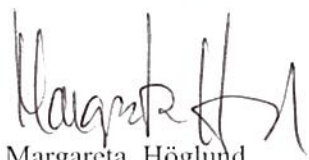
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,55	2020-06-30	16 745 000	17 106 250
Stadshypotek	3,45	2016-06-30	16 261 715	16 314 215
Stadshypotek	1,92	2018-09-01	6 875 000	6 975 000
Stadshypotek	2,15	2019-09-01	8 900 000	8 980 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-402 500	-285 000
			48 379 215	49 090 465

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	36 323	63 783
Ber arvode för revision extern	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	308 364	267 954
Upplupna elkostnader	3 425	3 278
Upplupna värmekostnader	43 879	45 860
Upplupna renhållningskostnader	0	1 375
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	68 653	68 653
Upplupen snöröjning	34 000	57 500
Öresutjämning	0	1
	507 644	521 404

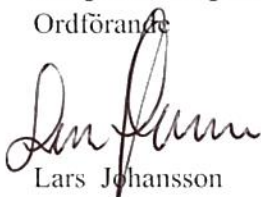
Järfälla den 9/5 2016



Margareta Höglund
Ordförande



Lennart Aldén



Lars Johansson



Mats Köhlmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 maj 2016

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen, org. nr 769612-8946

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Måsens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Måsen för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2016

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor