

BRF MÅSEN

Org nr 769612-8946

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, 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 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och inkluderar bostadsrättstilläg för samtliga medlemmar.

Yttre besiktning av fastigheten har genomförts av styrelsemedlemmar. Vid besiktningen konstaterades att två av fasaderna har missfärgningar, detta har felanmälts till JM.

Samfällighet - GA(gemensamhetsanläggning)

Samfälligheten som skall förvalta grönområden, vägar, mark, parkeringsplatser, kallgarage och vattenledningar som inte ägs av men som nyttjas av föreningen har ännu ej bildats utan sköts fortfarande av JM.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltning, trädgårdsskötsel samt snöröjning har under året skötts av JM AB. Avtalen avseende trädgårdsförvaltning samt snöröjning är förlängda. Styrelsen har tecknat avtal med HSB Norra Stor-Stockholm AB avseende fastighetsförvaltning för åren 2012 och 2013.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av UBC.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

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 de sista räntebidragen, totalt 81 456 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade år 2011. För år 2012 har avgifterna höjts med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiften för år 2011 var 760 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Utöver Ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2011 har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Ombyggnad av elsystemen har gjorts i samtliga hus då de konstaterades vara underdimensionerade. Föreningen har tecknat följande avtal:

- " Treårigt fast elavtal med EON
- " Tvåårigt avtal med HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning
- " Ekonomisk förvaltning samt avtal kring elektronisk fakturahantering med UBC
- " Trädgårdsskötsel och snöröjning med JM
- " Inkassoverksamhet med Fastum Collect

Samtliga filter bakom elementen i lägenheterna har bytts ut.

JM har via underleverantören SPACE VVS justerat värmefördelningen till radiatorerna.

Inspecta har besiktigt hissarna och efter åtgärder från KONE ombesiktigt dem.

JM har planterat nya buskar längs med strandpromenaden.

Nytt nätaggregat till kodlåsen med batteridrivna backup har installerats.

Underhållsplan samt budget är upprättade

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2011 haft följande sammansättning:

Margareta Höglund	Ledamot	Ordförande
Britt-Marie Friborg	Ledamot	
Roland Hermansson	Ledamot	
Lars Johansson	Ledamot	
Karl-Johan Kostet	Ledamot	Sekreterare
Lennart Aldén	Suppleant	
John Smaalund	Suppleant	

Vid stämman avgick Marita Nyström, Annelie Strömberg och Marie-Louise Roth.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

KPMG
Huvudansvarig Jan-Ove Brandt

Ordinarie

KPMG

Suppleant

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson
Arne Gustafsson
Elisabeth Flood

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 augusti 2005.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Lån per kvm bostadsyta kr	11 537	11 589
Genomsnittlig skuldränta %	4,11	3,62
Fastighetens belåningsgrad %	33,24	33,52

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/kvm bostadsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Då fastigheten är relativt nybyggd finns inget större underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	655 095
årets resultat	186 585
	841 680

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	111 750
i ny räkning överföres	729 930
	841 680

Föreningens ekonomiska ställning

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



		110101	100101
RESULTATRÄKNING	NOT	-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 396 276	3 396 276
Hysesintäkter garage, p-platser	1	276 250	288 517
Hysesintäkter övriga objekt		35 176	23 436
Övriga rörelseintäkter		0	251
Summa intäkter		3 707 702	3 708 480
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-407 507	-412 863
Taxebundna kostnader	3	-587 211	-579 684
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-34 349	-33 006
Kabel-TV		-198 562	-151 422
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 227 629	-1 176 975
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 675	-23 324
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-64 266	-61 934
Revisionsarvode	5	1 000	-21 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-60 125	-61 248
Övriga externa kostnader		-1 225	-5 475
Summa övriga externa kostnader		-135 291	-173 856
Avskrivningar	6	-132 732	-122 522
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 212 050	2 235 127
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		5 399	3 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 112 291	-1 888 858
Avgår räntebidrag		81 452	142 540
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 025 465	-1 742 393
RESULTAT FÖRE SKATT		186 585	492 734
ÅRETS RESULTAT		186 585	492 734

2

BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

153 631 584

153 764 316

Summa materiella anläggningstillgångar

153 631 584

153 764 316

Summa anläggningstillgångar

153 631 584

153 764 316

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

2 850

500

Skattefordringar

280

1 287

Avräkningskonto förvaltare

1 369 568

1 301 178

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

75 784

115 941

Summa kortfristiga fordringar

1 448 481

1 418 905

Kassa och bank

Handkassa

0

4 840

Bank

42 035

42 035

Summa kassa och bank

42 035

46 875

Summa omsättningstillgångar

1 490 516

1 465 780

SUMMA TILLGÅNGAR

155 122 100

155 230 096

BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

40 701 000

40 701 000

Upplåtelseavgifter

61 029 000

61 029 000

Föreningens fond för yttre underhåll

381 812

270 062

Summa bundet eget kapital

102 111 812

102 000 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

655 095

274 111

Årets resultat

186 585

492 734

Summa fritt eget kapital

841 680

766 845

Summa eget kapital

102 953 492

102 766 907

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån

51 339 398

51 570 502

Summa långfristiga skulder

51 339 398

51 570 502

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

231 104

231 104

Leverantörsskulder

131 246

97 372

Skatteskulder

0

27 243

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

466 860

536 969

Summa kortfristiga skulder

829 210

892 688

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 122 100

155 230 096

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 132 732 kr (122 522 kr). Planerad avskrivning för byggnad för 2012 uppgår till 142 942 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

	2011	2010
Hyra garage	188 300	193 200
Hyra parkering	96 867	98 500
Hyra diverse	35 176	23 436
Outhyrda garage	-2 800	-700
Outhyrda p-platser	-6 117	-2 483
	311 426	311 953

2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	46 430	111 800
Gemensamhetsanläggning	86 071	95 266
Hiss, serviceavtal	37 271	32 100
Löpande reparationer	75 462	25 235
Trädgårdskostnader	12 800	0
Förbrukningsinventarier	22 038	3 890
Förbrukningsmaterial	4 291	4 391
Snöröjning/sandning	123 144	140 181
	407 507	412 863

3 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	59 933	51 182
Uppvärmning	374 805	402 042
Vatten	83 176	65 258
Sophämtning	69 297	61 202
	587 211	579 684

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvode	51 000	51 000
Sociala kostnader	13 266	10 934
	64 266	61 934

5 Revisionsarvode

	2011	2010
Revisionsarvode	-1 000	21 875

En felaktig reservering 2010 gör att kostnaden för 2011 blir negativ i resultatrappporten.
Upplupen revisionsarvode för 2011 är 12 500 kr.

6 Byggnader och mark

	111231	101231
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	-415 684	-293 162
Årets avskrivningar	-132 732	-122 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 416	-415 684

Akkumulerade 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	153 631 584	153 764 316
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	51 600 000	51 600 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetalda försäkringspremier	5 769	5 506
Förutbetalda kabel-TV	49 903	49 517
Upplupna räntebidrag	13 349	23 361
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	0	15 031
Förutbetalda abonnemang Telia	192	185
Förutbetalda styrelsearvode	5 000	17 000
Förutbetalda sociala kostnader	1 571	5 341
	75 784	115 941

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	270 062	274 112	492 734
Disposition av föregående års resultat			111 750	380 983	-492 733
Årets resultat					186 585
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	381 812	655 095	186 586

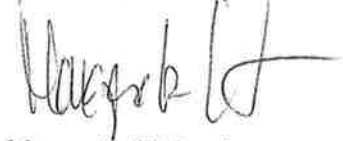
9 Långfristiga skulder

	111231	101231
Stadshypotek, ränta 3,50 %, bundet till 2015-06-30	17 263 750	17 316 250
Stadshypotek, ränta 4,98 %, bundet till 2012-06-30	17 263 750	17 316 250
Stadshypotek, ränta 3,93%, rörlig(tak 5,8%) till 2014-09-17	9 818 000	9 870 000
Stadshypotek, ränta 3,93 %, rörlig (tak 5,8%) till 2014-09-17	7 225 002	7 299 106
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-231 104	-231 104
	51 339 398	51 570 502

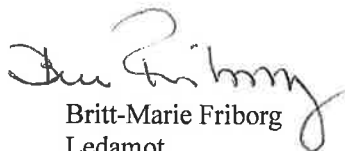
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Upplupna utgiftsräntor	79 756	69 176
Upplupen elkostnad	4 703	4 500
Upplupen värmekostnad	0	45 000
Upplupen kostnad avfall	2 072	0
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	60 595	9 700
Upplupna revisionsarvoden	12 500	26 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 135	286 342
Upplupen kostnad JM förvaltning kv.3 2008	0	68 250
Snöröjning dec	5 780	21 900
Städning/mattor nov-dec	12 318	6 100
	466 859	536 968

Järfälla den 31 mars 2012
Brf Måsen



Margareta Höglund
Ordförande



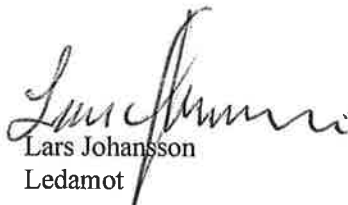
Britt-Marie Friborg
Ledamot



Karl-Johan Kostet
Sekreterare



Roland Hermansson
Ledamot



Lars Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2012
KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

