

BRF MÅSEN

Org nr 769612-8946

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens sjunde 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.

Styrelsen fortsätter att dokumentera eventuella missfärgningar på våra husfasader. Inre besiktning av samtliga lägenheter kommer att utföras under våren.

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 har under året uppdragits åt HSB. Trädgårdsskötsel och snöröjning har uppdragits åt JM AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av UBC.

Föreningens ekonomiska förvaltare UBC har ombildats från ekonomisk förening till aktiebolag. Föreningen har i samband med detta tilldelats 35 aktier i UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB till ett bokfört värde om 129 500 kr.

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.

Årsavgifter

För år 2012 har avgifterna höjts med 2 %.

På grund av lägre kostnader än förväntat beslutade styrelsen att januari 2013 skulle vara avgiftsfri. Den genomsnittliga årsavgiften för år 2012 var 774 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 (76) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Utöver Ordinarie föreningsstämma den 24 april 2012 har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2012 haft följande sammansättning:

Margareta Höglund	Ledamot	Ordförande
Britt-Marie Friberg	Ledamot	avgått under året
Roland Hermansson	Ledamot	
Lars Johansson	Ledamot	
Karl-Johan Kostet	Ledamot	Sekreterare, avgått under året
Lennart Aldén	Suppleant	
John Smaalund	Suppleant	tf sekreterare

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

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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Lån per kvm bostadsyta kr	11 308	11 537	11 589
Genomsnittlig skuldränta %	3,77	4,11	3,62
Fastighetens belåningsgrad %	32,78	33,24	33,52

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

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	729 930
årets resultat	356 746
	1 086 676
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	111 750
i ny räkning överföres	974 926
	1 086 676

Föreningens ekonomiska ställning

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

		120101	110101
	NOT	-121231	-111231
RESULTATRÄKNING			
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 464 280	3 396 276
Hysesintäkter garage, p-platser	1	268 927	276 250
Övriga rörelseintäkter		-1	0
Summa intäkter		3 733 206	3 672 526
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-358 094	-372 331
Taxebundna kostnader	3	-564 306	-587 211
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-35 764	-34 349
Kabel-TV		-200 380	-198 562
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 158 544	-1 192 453
Övriga externa kostnader		-13 459	-8 987
Administrationskostnader			
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-63 991	-64 266
Revisionsarvode	5	-13 000	1 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-61 500	-61 813
Övriga externa kostnader		-1 067	-1 225
Summa övriga externa kostnader		-153 017	-135 291
Avskrivningar	6	-142 942	-132 732
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 278 703	2 212 050
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		4 823	5 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-25
Räntekostnader för fastighetslån		-1 926 775	-2 112 291
Avgår räntebidrag		0	81 452
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 921 957	-2 025 465
RESULTAT FÖRE SKATT		356 746	186 585
ÅRETS RESULTAT		356 746	186 585

BALANSRÄKNING	NOT	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	153 488 642	153 631 584
Summa materiella anläggningstillgångar		153 488 642	153 631 584
Summa anläggningstillgångar		153 488 642	153 631 584
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		1 200	2 850
Skattefordringar		276	280
Övriga fordringar		5 618	0
Avräkningskonto förvaltare		668 265	1 369 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 466	75 784
Summa kortfristiga fordringar		747 825	1 448 481
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		0	42 035
Summa kassa och bank		0	42 035
Summa omsättningstillgångar		747 825	1 490 516
SUMMA TILLGÅNGAR		154 236 467	155 122 100

BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

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

493 562

381 812

Summa bundet eget kapital

102 223 562

102 111 812

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

729 930

655 095

Årets resultat

356 746

186 585

Summa fritt eget kapital

1 086 676

841 680

Summa eget kapital

103 310 238

102 953 492

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån

50 316 259

51 339 398

Summa långfristiga skulder

50 316 259

51 339 398

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

231 104

231 104

Leverantörsskulder

97 364

131 246

Övriga kortfristiga skulder

25 221

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

256 282

466 860

Summa kortfristiga skulder

609 970

829 210

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

154 236 467

155 122 100

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 142 942 kr (132 732 kr). Planerad avskrivning för byggnad för 2013 uppgår till 153 152 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

	2012	2011
Hyra garage	195 160	188 300
Hyra parkering	105 383	96 867
Hyra diverse	0	35 176
Outhyrda garage	-23 333	-2 800
Outhyrda p-platser	-8 283	-6 117
	268 927	311 426

2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	38 811	46 430
Gemensamhetsanläggning	60 595	50 895
Hiss, serviceavtal	42 050	37 271
Hiss besiktning	2 775	4 140
Reparation hissar	12 896	0
Löpande reparationer	14 491	75 462
Snöröjning/sandning	64 743	52 966
Städning grundavtal	60 420	66 038
Hyra av entrémattor	3 984	0
Trädgårdskostnader	48 278	12 800
Förbrukningsinventarier	0	22 038
Förbrukningsmaterial	9 052	4 291
	358 095	372 331

3 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	54 342	59 933
Uppvärmning	383 886	374 805
Vatten	62 029	83 176
Sophämtning	64 049	69 297
	564 306	587 211

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	51 000	51 000
Sociala kostnader	12 991	13 266
	63 991	64 266

5 Revisionsarvode

	2012	2011
Revisionsarvode	13 000	-1 000

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

	121231	111231
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	-548 416	-415 684
Årets avskrivningar	-142 942	-132 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-691 358	-548 416
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	153 488 642	153 631 584
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

	121231	111231
Förutbetalda försäkringspremier	5 999	5 769
Förutbetald kabel-TV	11 999	49 903
Förutbetalt bredband	38 250	0
Upplupna räntebidrag	0	13 349
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 218	0
Förutbetald abonnemang Telia	0	192
Förutbetald styrelsearvode	0	5 000
Förutbetald sociala kostnader	0	1 571
	72 466	75 784

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	381 812	655 095	186 585
Disposition av före- gående års resultat			111 750	74 835	-186 585
Årets resultat					356 746
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	493 562	729 930	356 746

9 Långfristiga skulder

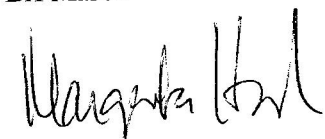
	121231	111231
Stadshypotek, ränta 3,50 %, bundet till 2015-06-30	17 211 250	17 263 750
Stadshypotek, ränta 3,45 %, bundet till 2016-06-30*	16 419 215	17 263 750
Stadshypotek, ränta 3,06 %, rörlig (tak 5,8% till 2014-09-17)	9 766 000	9 818 000
Stadshypotek, ränta 3,58%, rörlig (tak 5,8% till 2014-09-17)	7 150 898	7 225 002
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-231 104	-231 104
	50 316 259	51 339 398

* Extra amortering under 2012 med 792 035 kr.

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	121231	111231
Upplupna utgiftsräntor	72 599	79 756
Upplupen elkostnad	4 578	4 703
Upplupen värmekostnad	50 945	0
Upplupen kostnad avfall	13 718	2 072
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	60 595	60 595
Ber arvode för revision extern	13 000	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	18 600	289 135
Snöröjning JM	29 805	5 780
JM kreditfaktura	-7 559	0
Städning/mattor nov-dec	0	12 318
	256 281	466 859

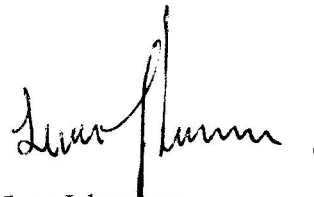
Järfälla den 5 april 2013
Brf Måsen



Margareta Höglund
Ordförande



Roland Hermansson
Ledamot



Lars Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2013
KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor