

BRF MÅSEN

Org nr 769612-8946

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Brf Måsen
769612-8946

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens åttonde 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. Från och med 1 mars 2014 är fastigheten försäkrad via Gjenside.

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 har uppdragits åt JM AB. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar gällande snöröjning samt med Svensk Markservice avseende trädgårdsskötsel för år 2014

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningens ekonomiska förvaltare UBC har ombildats från ekonomisk förening till aktiebolag, Fastum UBC Förvaltning AB. Föreningen har i samband med detta tilldelats 35 aktier i det nybildade aktiebolaget till ett bokfört värde om 129 500 kr. I samråd med bolagets revisorer har aktierna skrivits ned till det senaste marknadsvärdet (januari 2014), vilket var 1 900 kr per aktie, dvs 66 500 kr.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

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

Fastighetsavgift

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.

Årsavgifter

På grund av lägre kostnader än förväntat beslutade styrelsen att januari 2013 skulle vara avgiftsfri. Den genomsnittliga årsavgiften för år 2013 var 710 kr/kvm. För 2014 beslutade styrelsen att avgifterna förblir oförändrade och att januari 2014 skulle vara avgiftsfri. Avgifterna för 2015 kommer höjas på grund av nya regler kring avskrivning. Nivån för avgiftshöjningen är ännu ej beslutad.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har uttalat att den metod med progressiva avskrivningar som föreningen tillämpat ej längre är tillåten. Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kommer att justeras till att övergå till linjära avskrivningar vilket medför risk för väsentligt ökade avskrivningskostnader från och med räkenskapsåret 2014.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 77 (75) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Utöver ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2013 har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2013 haft följande sammansättning:

Margareta Höglund	Ledamot	Ordförande
John Smaalund	Ledamot	Sekreterare
Lennart Aldén	Ledamot	
Roland Hermansson	Ledamot	
Lars Johansson	Ledamot	
Mats Köhlmark	Suppleant	
Per-Erik Eriksson	Suppleant	

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa. Från den 1 mars 2014 är försäkringen tecknad hos Gjenside.

Revisorer

KPMG	Ordinarie
Huvudansvarig Jan-Ove Brandt	

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson	Sammanställande
Arne Gustafsson	
Mikael Björck	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 augusti 2005.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010
Lån per kvm bostadsyta kr	11 256	11 308	11 537	11 589
Genomsnittlig skuldränta %	3,21	3,77	4,11	3,62
Fastighetens belåningsgrad %	32,59	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	974 926
årets resultat	399 275
	1 374 201
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	111 750
i ny räkning överföres	1 262 451
	1 374 201

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Måsen
769612-8946

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 175 590	3 464 280
Hysesintäkter garage, p-platser	1	265 550	268 927
Övriga rörelseintäkter		34 462	-1
Summa intäkter		3 475 602	3 733 206
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-367 586	-358 094
Taxebundna kostnader	3	-572 533	-564 306
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-38 106	-35 764
Kabel-TV		-201 003	-200 380
Fastighetsskatt		-30 855	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 210 083	-1 158 544
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-14 149	-13 459
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-65 101	-63 991
Revisionsarvode	5	-13 000	-13 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-68 123	-61 500
Övriga externa kostnader		-863	-1 067
Summa övriga externa kostnader		-161 236	-153 017
Avskrivningar	6	-153 152	-142 942
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 951 131	2 278 703
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		1 186	4 823
Övriga finansiella intäkter		66 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478	-5
Räntekostnader för fastighetslån		-1 619 064	-1 926 775
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 551 856	-1 921 957
RESULTAT FÖRE SKATT		399 275	356 746
ÅRETS RESULTAT		399 275	356 746

Brf Måsen
769612-8946

BALANSRÄKNING

NOT

131231

121231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

153 335 490

153 488 642

Summa materiella anläggningstillgångar

153 335 490

153 488 642

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

7

66 500

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

66 500

0

Summa anläggningstillgångar

153 401 990

153 488 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

0

1 200

Skattefordringar

-192

276

Övriga fordringar

0

5 618

Avräkningskonto förvaltare

908 008

668 265

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

92 776

72 466

Summa kortfristiga fordringar

1 000 592

747 825

Summa omsättningstillgångar

1 000 592

747 825

SUMMA TILLGÅNGAR

154 402 582

154 236 467

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		40 701 000	40 701 000
Upplåtelseavgifter		61 029 000	61 029 000
Föreningens fond för yttre underhåll		605 312	493 562
Summa bundet eget kapital		102 335 312	102 223 562
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		974 926	729 930
Årets resultat		399 275	356 746
Summa fritt eget kapital		1 374 201	1 086 676
Summa eget kapital		103 709 513	103 310 238
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån		50 085 155	50 316 259
Summa långfristiga skulder		50 085 155	50 316 259
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		231 104	231 104
Leverantörsskulder		95 974	97 364
Skatteskulder		46 155	0
Övriga kortfristiga skulder		14 101	25 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	220 580	256 282
Summa kortfristiga skulder		607 914	609 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 402 582	154 236 467
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		52 500 000	52 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Måsen
769612-8946

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 har skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden för att sedan öka successivt. Avskrivningsplanen kommer att justeras för år 2014 till linjär avskrivningsplan. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 153 152 kr (142 942 kr). Avskrivningsbeloppet för 2014 är ännu ej fastställt.

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

	2013	2012
Hyra garage	194 600	195 160
Hyra parkering	97 000	105 383
Outhyrda garage	-9 800	-23 333
Outhyrda p-platser	-16 250	-8 283
	265 550	268 927

2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	32 468	38 811
Gemensamhetsanläggning	71 653	60 595
Hiss, serviceavtal	37 953	42 050
Hiss besiktning	3 018	2 775
Hiss larmavtal	4 950	0
Reparation hissar	0	12 896
Löpande reparationer	1 065	14 491
Snöröjning/sandning	42 458	64 743
Städning grundavtal	60 767	60 420
Hyra av entrémattor	0	3 984
Trädgårdskostnader	53 467	48 278
Planerat underhåll (samlingsk)	48 676	0
Förbrukningsmaterial	10 339	9 052
Övriga serviceavtal	772	0
	367 586	358 095

3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	43 946	54 342
Uppvärmning	381 490	383 886
Vatten	72 124	62 029
Sophämtning	74 973	64 049
	572 533	564 306

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	51 000	51 000
Sociala kostnader	14 101	12 991
	65 101	63 991

5 Revisionsarvode

	2013	2012
Revisionsarvode	13 000	13 000

6 Byggnader och mark

	131231	121231
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	-691 358	-548 416
Årets avskrivningar	-153 152	-142 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-844 510	-691 358
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	153 335 490	153 488 642
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	9 600 000
	59 800 000	51 600 000

7 Långfristiga värdepapperinnehav

	131231	121231
Fastum UBC Förvaltning AB, 35 aktier	66 500	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	6 421	5 999
Förutbetald kabel-TV	50 512	11 999
Förutbetalt bredband	0	38 250
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 625	16 218
Upplupna parkeringsintäkter JM	18 218	0
	92 776	72 466

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	493 562	729 930	356 746
Disposition av före- gående års resultat			111 750	244 996	-356 746
Årets resultat					399 275
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	605 312	974 926	399 275

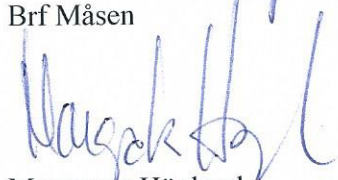
10 Långfristiga skulder

	131231	121231
Stadshypotek, ränta 3,50 %, bundet till 2015-06-30	17 158 750	17 211 250
Stadshypotek, ränta 3,45 %, bundet till 2016-06-30	16 366 715	16 419 215
Stadshypotek, ränta 2,63 %, rörlig (tak 5,8% till 2014-09-17)	9 714 000	9 766 000
Stadshypotek, ränta 2,63 %, rörlig (tak 5,8% till 2014-09-17)	7 076 794	7 150 898
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-231 104	-231 104
	50 085 155	50 316 259

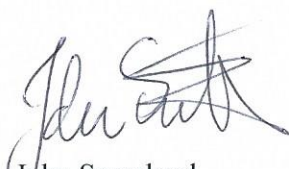
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	131231	121231
Upplupna utgiftsräntor	73 422	72 599
Upplupen elkostnad	3 649	4 578
Upplupen värmekostnad	41 518	50 945
Upplupen kostnad avfall	2 243	13 718
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	52 306	60 595
Ber arvode för revision extern	13 500	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	33 942	18 600
Snöröjning JM	0	29 805
JM kreditfaktura	0	-7 559
	220 580	256 281

Järfälla den 30 april 2014
Brf Måsen



Margareta Höglund
Ordförande



John Smaaland
Sekreterare



Lennart Aldén
Ledamot



Lars Johansson
Ledamot



Roland Hermansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den
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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat 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 2013.

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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2014

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor