

Årsredovisning

för

Brf Måsen

769612-8946

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Måsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2005.

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 har ännu ej bildats utan sköts fortfarande av JM.

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 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltning har under året uppdragits åt HSB. För år 2015 har nytt avtal tecknats med Wahlings Installationsservice AB (WIAB). För år 2015 har även ett avtal kring maskinell övervakning av undercentralen tecknats med KTC.

Trädgårdsskötsel har uppdragits åt Svensk Markservice. För år 2015 har nytt avtal tecknats med 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 12 juni 2014 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

KPMG

Huvudansvarig Jan-Ove Brandt

Ordinarie

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson

Sammanställande

Arne Gustafsson

Mikael Björck

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret anlitat en konsult i syfte att utreda om fläckarna på husens fasader kommer från fukt. Konsulten bedömde att fläckarna med största sannolikhet inte beror på fukt i fasaderna utan kommer utifrån. I januari 2015 kontrollerades detta genom att en innervägg vid undercentralen på Kristoffer Huldts väg 12 har togs upp och kontrollerades vad gäller fukthalt och skick. Vid mätningen konstaterades att ingen fukt fanns i väggen och att skicket var gott.

Lantmäteriet genomförde ett beslut om bildande av samfällighet av Biljardhuset vid Sven Palms Allé. Beslutet överklagades av flertalet berörda bostadsrättsföreningar. Länsrätten biföll överklagandet varför lokalen kommer att behållas av JM.

I oktober 2014 genomfördes en inspektion av föreningens tak, taken befanns vara i gott skick.

I januari 2015 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter. Kontrollen visade att det finns för mycket damm i ventilationsrören. Styrelsen kommer att anlita ett företag för rensning.

Föreningen har i mars 2015 genomfört en extra föreningsstämma för att fatta beslut om stadgeändringar i syfte att hantera förutsättningarna för de nya avskrivningsreglerna och andra förändringar.

Föreningens hemsida (brfmasen.se) har uppdaterats och fått ett nytt modernt utseende med responsiv design för att den ska fungera lika bra i mobiltelefoner och surfplattor som på datorn.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 175 545	3 175 590
Hyrer och övriga intäkter	286 410	301 199
Kostnader exkl avskrivningar	-2 912 956	-2 990 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	548 999	485 928
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	270 245	-15 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	819 244	470 847
Årets amorteringar	-940 794	-231 104
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	-121 550	239 743
Likvida medel vid årets början	908 008	668 265
Likvida medel vid årets slut	786 458	908 008

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. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 153 tkr 2013 till 1 022 tkr 2014. 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 (77) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (2) antal överlåtelser. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 460,45	3 475,60	3 733,21	3 672,53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-472,80	399,28	356,75	186,58
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	606,50	552,43	499,69	319,32
Soliditet (%)	67,34	67,17	66,98	67,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	11 046,00	11 256,00	11 308,00	11 537,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,21	3,77	4,11

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	1 262 451
årets förlust	-472 801
	789 650

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	447 000
i ny räkning överföres	342 650
	789 650

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 460 452	3 475 602
Summa rörelseintäkter		3 460 452	3 475 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 190 261	-1 179 228
Övriga externa kostnader	3	-129 962	-126 990
Personalkostnader och arvoden	4	-64 320	-65 101
Avskrivningar		-1 021 800	-153 152
Summa rörelsekostnader		-2 406 343	-1 524 471
Rörelseresultat		1 054 109	1 951 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 503	67 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 528 413	-1 619 542
Summa finansiella poster		-1 526 910	-1 551 856
Resultat efter finansiella poster		-472 801	399 275
Årets resultat		-472 801	399 275

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	152 313 690	153 335 490
Summa materiella anläggningstillgångar		152 313 690	153 335 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		152 380 190	153 401 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 888	0
Övriga fordringar	7	817 218	907 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 164	92 776
Summa kortfristiga fordringar		918 270	1 000 592
Summa omsättningstillgångar		918 270	1 000 592
SUMMA TILLGÅNGAR		153 298 460	154 402 582

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		717 062	605 312
Summa bundet eget kapital		102 447 062	102 335 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 262 451	974 926
Årets resultat		-472 801	399 275
Summa fritt eget kapital		789 650	1 374 201
Summa eget kapital		103 236 712	103 709 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	49 090 465	50 085 155
Summa långfristiga skulder		49 090 465	50 085 155
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	285 000	231 104
Förskott från kunder		938	0
Leverantörsskulder		102 076	95 974
Skatteskulder		61 863	30 855
Övriga skulder		2	29 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	521 404	220 580
Summa kortfristiga skulder		971 283	607 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 298 460	154 402 582
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 175 545	3 175 590
P-plats och garage	311 207	326 063
Hyses- och avgiftsbortfall	-26 300	-26 050
	3 460 452	3 475 603

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	35 472	32 468
Trädgårdsskötsel	48 490	52 913
Städ	76 651	60 767
Snöröjning/sandning	57 500	42 458
Hisskostnader	48 514	45 921
Övriga serviceavtal	772	772
Gemensamhetsanläggning	71 653	71 653
Reparationer	5 494	1 065
Planerat underhåll	8 570	49 230
El	40 437	43 946
Värme	371 462	381 490
Vatten och avlopp	104 964	72 124
Avfallshantering	71 520	74 973
Försäkringskostnader	38 540	38 106
Kabel-tv och bredband	208 142	201 003
Förbrukningsmaterial	2 081	10 339
Öresutjämning	-1	0
	1 190 261	1 179 228

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	31 008	30 855
Porto	3 235	3 192
Datorkommunikation	241	0
Fast telefoni	2 738	2 361
Hemsida	0	99
Föreningsgemensamma kostnader	1 690	277
Revisionsarvode	12 000	13 000
Ekonomisk förvaltning	70 500	68 123
Bankkostnader	1 500	2 000
Juridisk konsultation	0	2 375
Övriga poster	7 050	4 708
	129 962	126 990

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	51 000	51 000
Sociala avgifter	13 320	14 101
	64 320	65 101

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	102 180 000	102 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 180 000	102 180 000
Ingående avskrivningar	-844 510	-691 358
Årets avskrivningar	-1 021 800	-153 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 866 310	-844 510
Ingående anskaffningsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående redovisat värde	152 313 690	153 335 490

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
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 2014 2 700 kr/aktie. Tot marknadsvärde 94 500 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	30 760	-192
Avräkningskonto förvaltare	786 458	908 008
	817 218	907 816

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 424	6 421
Förutbetald kabel-TV	12 409	50 512
Förutbetalt bredband	41 238	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 875	17 625
Upplupna parkeringsintäkter JM	18 218	18 218
	98 164	92 776

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	605 312	974 926	399 275
Disposition av föregående års resultat:			111 750	287 525	-399 275
Årets resultat					-472 801
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	717 062	1 262 451	-472 801

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,50	2015-06-30	17 106 250	17 158 750
Stadshypotek	3,45	2016-06-30	16 314 215	16 366 715
Stadshypotek	1,92	2018-09-01	6 975 000	7 076 794
Stadshypotek	2,15	2019-09-01	8 980 000	9 714 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-285 000	-231 104
			49 090 465	50 085 155

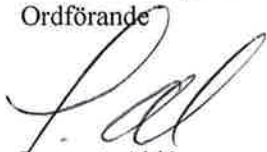
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	63 783	73 422
Ber arvode för revision extern	13 000	13 500
Förutbetalda avgifter och hyror	267 954	33 942
Upplupna elkostnader	3 278	3 649
Upplupna värmekostnader	45 860	41 518
Upplupna renhållningskostnader	1 375	2 243
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	68 653	52 306
Upplupen snöröjning	57 500	0
Öresutjämning	1	0
	521 404	220 580

Järfälla den 27/4 2015



Margareta Höglund
Ordförande



Lennart Aldén



Mats Köhlmark



John Smaaland



Lars Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/5 2015

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 8 maj 2015

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor