

Årsredovisning

för

Brf Måsen

769612-8946

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Måsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 stadgar reviderades 2015, främst för att möta kravet på rak avskrivning.

Styrelsen gör en framställan om ny revidering till föreningsstämman 2017 för att anpassa stadgarna till ändringar i Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomisk förening (LEF).

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 19 april 2006 fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 4 470kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har skyldighet att delta i förvaltning av gemensamhetsanläggningar, tex kallgarage, parkeringplatser, grönområden. Formaliseringen av detta har fördröjts sedan inflyttningen, men har ändå hanterats bra genom ett praktiskt och informellt samarbete mellan berörda bostadsrättsföreningar. Förhoppningen är att vi får se en stadfäst lösning under 2017.

Servitut

Föreningen belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

År 2013 - 2017 belastas föreningen med halv fastighetsavgift. From 2018 betalar vi full avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 63 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärdet är 13 800 000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har upprättats mha Fastum. Denna uppdateras årligen. Fastighetsförvaltning sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av 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

Avgift tas ut av 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 vår underhållsplan. Årsavgiften är 775kr/kvm boyta.

Innehavare av parkeringsplats betalar 250 kr/mån för P-plats ute och 700kr/mån för plats i kallgarage.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med minst 447kkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånebelopp, räntor och lånevillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Köhlmark Kenneth Eliasson Mats Atterving Roland Hermansson Ann Fredén	Ordförande Kassör Sekreterare Avgick december 2016
-----------	--	---

Suppleanter	Per-Erik Eriksson Erland Lindberg
-------------	--------------------------------------

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året.

Revisorer

KPMG. Huvudansvarig: Jan-Ove Brandt.

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson
Michael Björck
Catherine Spragg

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktmätning i våra fasader utfördes av SP 7 och 8 november 2016. (SP, fd Statens Provningsanstalt, nu: Science Partner, snart: RISE, Research Institutes of Sweden). Mätningarna gjordes på utsidan på första och andra våningen. Styrelsen fick SPs rapport 22 november 2016. Den visar förhöjda fuktvärden i flera mätpunkter.

Baserat på rapporten reklamerade styrelsen fasaderna till JM 13 december 2016. Skadeanmälan mot våra byggförsäkringar hos Bostadsgaranti AB gjordes den 7 februari 2017. Byggfel preskriberas tio år efter godkänd slutbesiktning, i vårt fall 15 maj 2017. Både reklamation och skadeanmälan har alltså gjorts inom tidsfristen.

JM har kvitterat att vår reklamation har mottagits, men förnekar fel. Eftersom bevisbördan avseende byggfel ligger på föreningen efter garantitidens utgång (2år), beställde styrelsen då kompletterande provtagning av SP. Denna gjordes 2 och 3 mars 2017 och utfördes genom att prov av väggar togs ut med dossåg inifrån vid fönster där första provtagningen visat förhöjda värden. Detta fordrade demontering av ett antal element vilket gjordes av WIAB. SP gjorde dessutom utvändig friläggning vid två fönster för att kontrollera att tätningen mellan fönster och puts är riktigt utförd. Prov från väggarna har skickats till SPs laboratorium för analys. I skrivande stund är rapporten inte klar.

Föreningens goda ekonomi har gjort det möjligt att göra en extra amortering om 700 000kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2017 samt att ge medlemmarna en avgiftsfri månad i maj 2017.

Med mandat från föreningsstämman 2015, har styrelsen lämnat föreningens samtliga aktier i Fastum till försäljning.

Under året har två bostadsrätter bytt ägare och vi har hälsat 4 nya medlemmar välkomna i föreningen som nu har 78 medlemmar.

I undercentralen har värmeväxlaren för fjärrvärmesystemet bytts efter anmälan om ett mindre läckage.

Vid KHv 12 och KHv 14 har grusytor minskats och ersatts med gräs. Plattor har lagts vid soffor och bord.

De beväxta taken har farit illa men har nu gödslats. Vi avvaktar resultatet av detta innan vi beslutar om ytterligare åtgärder behövs.

Den stenbelagda delen av stranden har med båtklubbens medgivande röjts från sly.

Portkoden som används för posten har bytts.

En utomhus julgran med belysning sattes upp (och togs ner!) tillsammans med brf Fyren.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	3 464 280	3 464 280
Hyrer och övriga intäkter	302 824	293 563
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 404 986	-2 918 608
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 362 118	839 236
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	51 432	95 154
Årets amorteringar	-1 276 250	-593 750
Förändring likvida medel	137 299	340 640
Likvida medel vid årets början	1 127 098	786 458
Likvida medel vid årets slut	1 264 397	1 127 098

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 2 (3) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 761,93	3 756,77	3 460,41	3 475,60
Resultat efter finansiella poster	340,32	-182,57	-472,80	399,28
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	0,00	839,24	606,50	552,43
Soliditet (%)	68,16	67,53	67,34	67,17
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 628,00	10 913,00	11 046,00	11 256,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	2,68	3,07	3,21

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	1 164 062	342 650	-182 564	103 054 148
Disposition av föregående års resultat:			447 000	-629 564	182 564	0
Årets resultat					340 318	340 318
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	1 611 062	-286 914	340 318	103 394 466

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-286 914
årets vinst	340 318
	53 404

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	447 000
i ny räkning överföres	-393 596
	53 404

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 761 930	3 756 766
Övriga rörelseintäkter		3	1
Summa rörelseintäkter		3 761 933	3 756 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 185 552	-1 373 612
Övriga externa kostnader	4	-186 226	-163 384
Personalkostnader	5	-73 538	-64 320
Avskrivningar		-1 021 800	-1 021 800
Summa rörelsekostnader		-2 467 116	-2 623 116
Rörelseresultat		1 294 817	1 133 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 171	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-959 670	-1 317 292
Summa finansiella poster		-954 499	-1 316 215
Resultat efter finansiella poster		340 318	-182 564
Årets resultat		340 318	-182 564

Balansräkning

Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6 150 270 090	151 291 890
Summa materiella anläggningstillgångar	150 270 090	151 291 890
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7 66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar	150 336 590	151 358 390
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	696
Övriga fordringar	8 1 265 875	1 158 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 101 151	98 922
Summa kortfristiga fordringar	1 367 026	1 257 630
Summa omsättningstillgångar	1 367 026	1 257 630
SUMMA TILLGÅNGAR	151 703 616	152 616 020

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

101 730 000

101 730 000

Fond för yttre underhåll

1 611 062

1 164 062

Summa bundet eget kapital

103 341 062

102 894 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-286 914

342 650

Årets resultat

340 318

-182 564

Summa fritt eget kapital

53 404

160 086

Summa eget kapital

103 394 466

103 054 148

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

46 755 465

48 379 215

Summa långfristiga skulder

46 755 465

48 379 215

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

750 000

402 500

Leverantörsskulder

149 352

181 212

Skatteskulder

64 005

62 679

Övriga skulder

0

28 622

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

590 328

507 644

Summa kortfristiga skulder

1 553 685

1 182 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 703 616

152 616 020

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 464 280	3 464 280
P-plats och garage	297 650	292 486
	3 761 930	3 756 766

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	21 884	38 140
Trädgårdsskötsel	74 236	88 718
Städkostnader	82 007	80 838
Hyra av entrémattor	2 761	1 665
Snöröjning/sandning	34 000	10 541
Hisskostnader	48 138	47 486
Gemensamhetsanläggning	0	69 334
Reparationer	2 163	5 300
Trädgård och utemiljö	3 000	867
Planerat underhåll	35 875	179 639
Fastighetsel	37 905	37 202
Uppvärmning	411 812	379 111
Vatten och avlopp	87 283	104 640
Avfallshantering	72 042	72 354
Försäkringskostnader	46 719	40 964
Kabel-tv	50 768	49 636
Bredband	165 785	166 263
Förbrukningsinventarier	4 690	0
Förbrukningsmaterial	4 485	914
	1 185 553	1 373 612

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	32 334	31 671
Telefoni	3 221	3 011
Hemsida	228	99
Porto	3 286	4 119
Revisionsarvode	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	76 602	76 186
Bankkostnader	1 998	1 997
Konsultarvoden	49 825	0
Underhållsplan	0	25 298
Övriga poster	4 982	7 253
	186 226	163 384

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	56 596	51 000
Sociala avgifter	16 942	13 320
	73 538	64 320

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Ingående avskrivningar	-2 888 110	-1 866 310
Årets avskrivningar	-1 021 800	-1 021 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 909 910	-2 888 110
Utgående redovisat värde	150 270 090	151 291 890

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	66 500	66 500
	66 500	66 500

35 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 4 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 478	30 914
Avräkningskonto förvaltare	1 264 397	1 127 098
	1 265 875	1 158 012

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 962	6 908
Förutbetald kabel-TV	12 956	12 692
Förutbetalt bredband	41 155	41 119
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 860	19 985
Upplupna parkeringsintäkter JM	18 218	18 218
	101 151	98 922

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,92	2018-09-01	6 775 000	6 875 000
Stadshypotek	1,25	2017-03-30	15 335 465	16 261 715
Stadshypotek	2,15	2019-09-01	8 820 000	8 900 000
Stadshypotek	1,55	2020-06-30	16 575 000	16 745 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-750 000	-402 500
			46 755 465	48 379 215

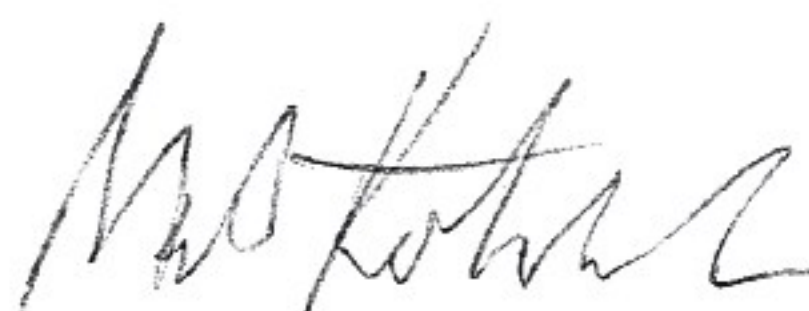
Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
	52 500 000	52 500 000

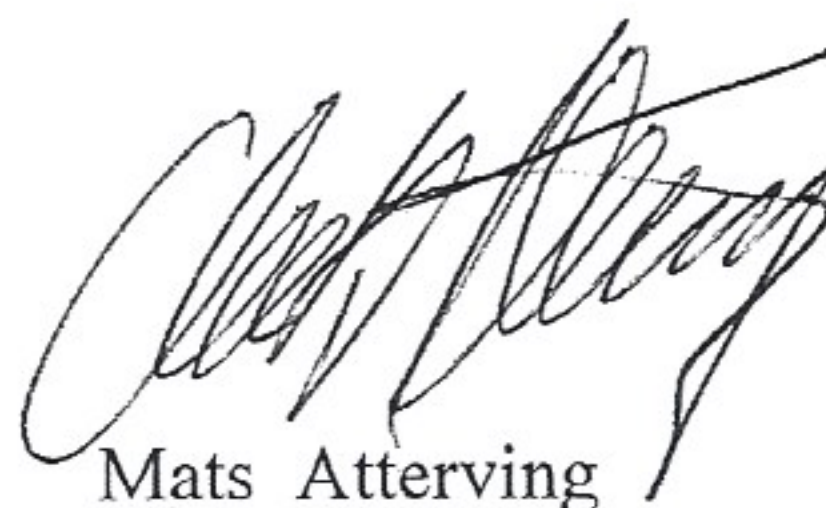
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	35 972	36 323
Upplupna styrelsearvoden	34 300	0
Beräknade sociala avgifter	10 777	0
Beräknat arvode för revision extern	13 000	13 000
Upplupna elkostnader	3 278	3 425
Upplupna värmekostnader	47 443	43 879
Upplupna städkostnader	1 381	0
Upplupen trädgårdskostnad	3 000	0
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	68 653	68 653
Upplupen snöröjning	68 000	34 000
Förutbetalda avgifter och hyror	304 525	308 364
	590 329	507 644

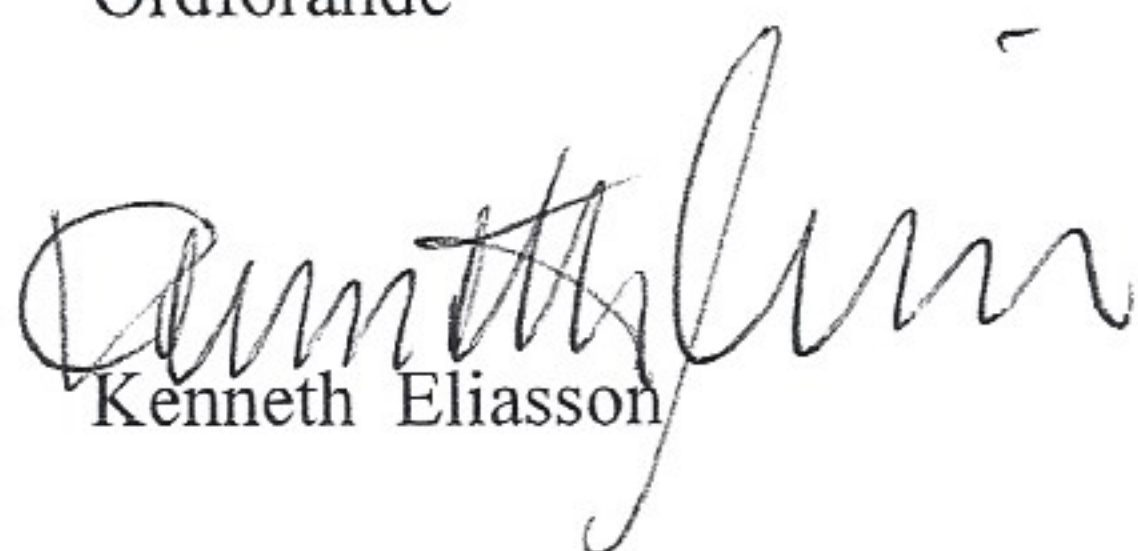
Järfälla den ^{12/4}.....2017



Mats Köhlmark
Ordförande



Mats Atterving



Kenneth Eliasson



Ann Fredén

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor