

ÅRSREDOVISNING 2011

Bostadsrättsföreningen Måsen i Lund

Styrelsen för BRF Måsen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Styrelse

Föreningens styrelse 2011-05-26 – 2011-12-31

| | |
|-------------------|----------------------|
| Örjan Ekström | ledamot (ordförande) |
| Kerstin Lindell | ledamot |
| Katarina Lindgren | ledamot |
| Johan Zetterberg | ledamot |
| Ingrid Olsson | ledamot |
| Charlotta Dixner | ledamot |
| Mats Månsson | ledamot |

Suppleanter har varit:

Zebastian Sjöberg
Sara Vinnerfors

Föreningens styrelse 2011-01-01 – 2010-05-26

| | |
|-------------------|----------------------|
| Örjan Ekström | ledamot (ordförande) |
| Kerstin Lindell | ledamot |
| Anders Månsson | ledamot |
| Katarina Lindgren | ledamot |
| Johan Zetterberg | ledamot |

Suppleanter har varit:

Charlotta Dixner
Rasmus Edefell
Mats Månsson

2. Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Anders Månsson och Johan Billing

3. Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Örjan Ekström, Johan Zetterberg, Kerstin Lindell, och Martin Scharp, två i förening

4. Revisorer

Revisor har varit Grant Thornton i Malmö.

5. Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26, vari 39 bostadsrätter var representerade med stadgeenlig rösträtt. Föreningen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

6. Antal medlemmar

Föreningen har 100 medlemmar med bostadsrätt samt tillkommande enligt föreningens stadgar § 8:1

7. Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadsrätter har under året 9 överlåtits.

8. Förvaltning

- ✓ Fastighetsskötseln har ombesörjts av Agile Fastighetsservice

9. Löner och ersättningar för 2011

- ✓ Fördelning inom styrelsen 15 863 kr (250 kr/timme)
- ✓ Sammanträdesarvode 28 350 kr (350 kr/möte)

10. Fastigheterna

Fastigheterna är byggda 1947 och består av flerbostadshus med en yta av 5 192 m². Vid en bedömning utifrån fastigheternas ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning. Fastigheterna är helförsäkrade i IF Skadeförsäkring.

11. Underhållsåtgärder 2011

Det har inte utförts några planerade underhållsåtgärder under 2011 utan endast löpande underhåll.

12. Stadgeenlig besiktning

Styrelsen och fastighetsskötare har verkställt stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom den 24 augusti 2011

13. Framtida underhåll – kort sikt (2012)

- ✓ utbyte av ytterdörrar

14. Framtida underhåll – lång sikt (2013-2017)

- ✓ asfaltering av hårdgjorda ytor
- ✓ dränering

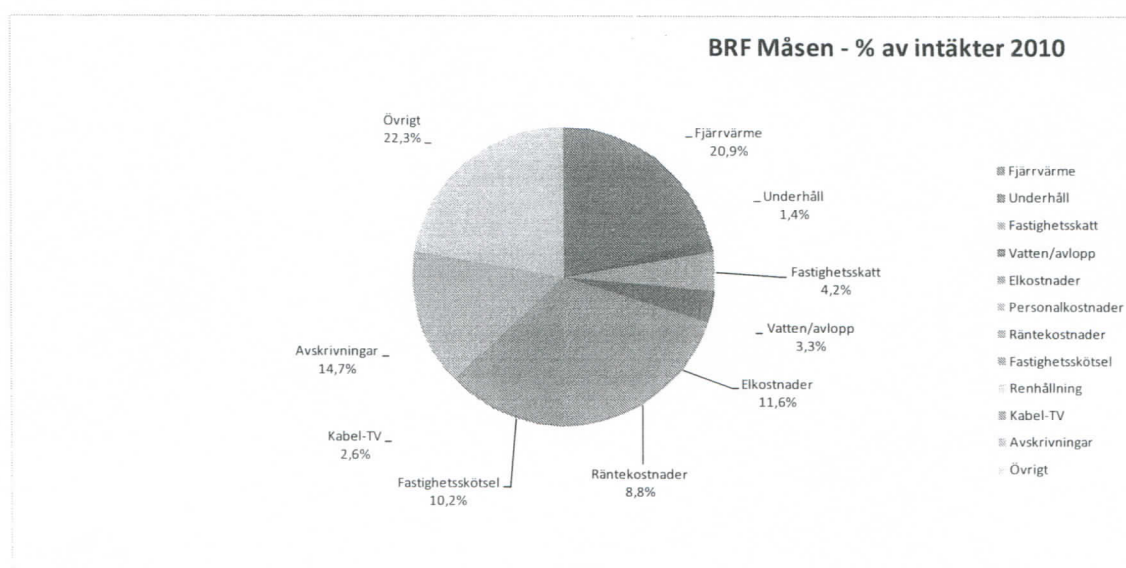
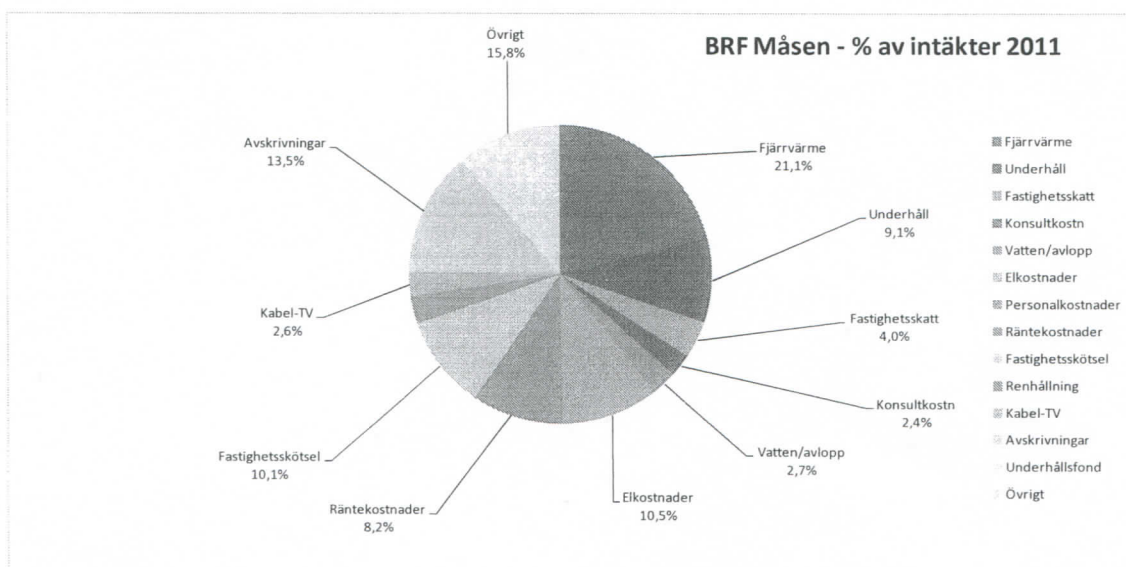
✓ målning av fönsterbleck

15. Månadsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att månadsavgifterna för 2012 skall höjas med 2,5% från och med juli månad.

| | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig månadsavgift per m ² : | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
| (exklusive hushållsel och kabel-tv) | 597,95 | 597,95 | 597,95 | 597,95 | 597,95 | 597,95 |

16. Omkostnadsanalys



17. Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-----------------------------|
| Balanserat resultat | 363 698,19 kr |
| Underhållsfond | 682 817,36 kr |
| Årets resultat | 55 770,91 kr |
| Att disponera | 1 102 286,40 kr |
| | |
| Styrelsen föreslår att sätta av 200 000 kr till Fonden för yttre underhåll | -200 000 kr |
| | |
| Resterande att balansera i ny räkning | 902 286,40 kr _{ca} |

Resultaträkning

Not

Intäkter

årsavgifter och hyresintäkter
övriga intäkter och bidrag

1

| | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|
| | 3 472 558 | 3 438 784 |
| | 400 | 0 |
| | 3 472 958 | 3 438 784 |

Kostnader

driftskostnader

el
värme
vatten
renhållning och städning
fastighetsskötsel
kabel-tv, bredband, internet
fastighetsskatt/fastighetsavgift
fastighetsförsäkring
diverse fastighetskostnader
underhållskostnader

2

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -363 114 | -397 506 |
| | -731 172 | -719 673 |
| | -95 155 | -114 820 |
| | -102 486 | -99 814 |
| | -351 951 | -349 851 |
| | -91 451 | -90 136 |
| | -140 250 | -144 950 |
| | -56 473 | -51 000 |
| | -24 246 | -13 363 |
| | -315 757 | -47 513 |
| | -2 272 054 | -2 028 625 |

externa rörelsekostnader

förvaltningskostnader övrigt
revisionsarvoden externa
konsultarvoden
övriga rörelsekostnader

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | -57 180 | -48 922 |
| | -13 500 | -13 500 |
| | -84 307 | -11 752 |
| | -183 826 | -44 131 |
| | -338 813 | -118 304 |

personalkostnader

arvoden
sociala avgifter

3

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | -44 213 | -27 438 |
| | -8 772 | -5 120 |
| | -52 985 | -32 558 |

rörelseresultat före avskrivningar

809 106 1 259 297

avskrivning

4

-470 480 -505 723

rörelseresultat efter avskrivningar

338 626 753 574

ränteintäkter
räntekostnader

2 160 196
-285 015 -302 831

resultat efter finansiella poster

55 771 450 940

årets resultat

55 771 450 940

Balansräkning

| | Not | 2011 | 2010 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>materiella anläggningstillgångar</i> | 4 | | |
| byggnader och mark | | 5 902 237 | 6 297 641 |
| inventarier | | 41 996 | 98 754 |
| <i>finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| depositioner | | 5 500 | 5 500 |
| summa anläggningstillgångar | | 5 949 733 | 6 401 894 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>kortfristiga fordringar</i> | | | |
| kundfordringar | | 889 590 | 61 949 |
| skattekonto | | 9 104 | 8 019 |
| skattefordringar | | 207 741 | 229 126 |
| interimsfordringar | 5 | 91 206 | 81 248 |
| kassa och bank | | 1 671 295 | 1 278 982 |
| summa omsättningstillgångar | | 2 868 936 | 1 659 324 |
| Summa tillgångar | | 8 818 669 | 8 061 219 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| <i>bundet eget kapital</i> | | | |
| medlemmarnas insatser | | -90 775 | -90 775 |
| yttre fondavsättning | | -682 817 | -282 817 |
| <i>fritt eget kapital</i> | | | |
| balanserat resultat | | -363 698 | -312 758 |
| årets resultat | | -55 771 | -450 940 |
| Summa eget kapital | | -1 193 061 | -1 137 291 |
| Långfristiga skulder | | | |
| inteckningslån | 7 | -6 109 300 | -6 347 300 |
| Summa långfristiga skulder | | -6 109 300 | -6 347 300 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| leverantörsskulder | | -102 242 | -94 436 |
| skatteskulder | | -11 688 | -30 573 |
| upplupna utgiftsräntor | | -26 687 | -30 147 |
| förutbetalda avgifter/hyror | | -1 146 110 | -290 160 |
| övriga kortfristiga skulder | | -84 696 | -71 467 |
| övriga interimsskulder | 8 | -144 885 | -59 845 |
| Summa kortfristiga skulder | | -1 516 308 | -576 628 |
| Summa eget kapital och skulder | | -8 818 669 | -8 061 219 |
| Ställda säkerheter | | | |
| fastighetsinteckningar | | 5 600 000 | 5 600 000 |
| ansvarsförbindelser | | inga | inga <i>ist</i> |

Notanteckningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inge annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Hyresintäkter lokaler | 24 416 | 24 064 |
| Hyresintäkter p-platser | 29 220 | 28 920 |
| Årsavgift bostäder | 3 017 232 | 3 017 232 |
| Årsavgift lokal | 113 232 | 113 232 |
| Intäkter kabel-tv | 80 598 | 70 296 |
| Intäkter elavgifter | <u>207 860</u> | <u>185 040</u> |
| | 3 472 558 | 3 438 784 |

| Not 2 - Underhållskostnader | 2011 | 2010 |
|---|---------------|---------------|
| Mark, Lek & Beskäring - förbättrad dränering | 45 000 | 0 |
| Bengtssons Tvättmaskinservice - demontering stenmange | 35 656 | 0 |
| Golv & Kakel - klinker | 30 250 | 0 |
| NVS Installation - vattenläcka hos AKU-SYD | 30 000 | 0 |
| Prenad - tillkommande rörelsevakter | 22 613 | 0 |
| Din Elektromästare - ny undercentral i samlingslokal | 17 000 | 0 |
| Filmning av dräneringsledning | 15 000 | 0 |
| Anders Svenssons Bygg - balkongbesiktning | 12 500 | 0 |
| Vent & Värmeteknik - styrventil | 10 000 | 0 |
| övrigt löpande underhåll | <u>97 738</u> | <u>47 513</u> |
| | 315 757 | 47 513 |

| Not 3 - Arvoden | 2011 | 2010 |
|---|--------------|--------------|
| Sammanträdesarvode - 350 kr/möte | 28 350 | 11 550 |
| Timarvode för extra arbete - 250 kr/tim | 15 863 | 15 888 |
| Sociala avgifter | <u>8 772</u> | <u>5 120</u> |
| | 52 985 | 32 558 |

| Not 4 - Anläggningstillgångar | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 810 000 | 1 810 000 |
| Ingående avskrivningar byggnader | -1 810 000 | -1 810 000 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 810 000 | -1 810 000 |

| Förbättringsåtgärder - byggnader | 2011 | 2010 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 8 660 185 | 8 660 185 |
| Årets nyanskaffningar | 18 319 | 0 |
| Underhållslånepost netto | 944 474 | 999 224 |
| Ingående avskrivningar | -3 465 769 | -3 106 796 |
| Årets avskrivningar | -358 972 | -358 972 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 824 741 | -3 465 769 |
| Totalt förbättringsåtgärder | 5 798 237 | 6 193 641 |

| Mark | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 104 000 | 104 000 |
| Totalt byggnader och mark | 5 902 237 | 6 297 641 |

Fastighetsbeteckning: Måsen 12

| Fastigheten består av: | yta kvm |
|------------------------|---------|
| Antal lägenheter: 100 | 5 046 |
| Antal lokaler: 1 | 146 |

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde bostäder | 49 605 000 | 49 605 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | <u>1 005 000</u> | <u>1 005 000</u> |
| Summa | 50 610 000 | 50 610 000 |

| Inventarier | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 460 003 | 460 003 |
| Årets nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Ingående avskrivningar | -361 249 | -269 249 |
| Årets avskrivningar | -56 758 | -92 001 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -418 007 | -361 249 |
| Totalt Inventarier | 41 996 | 98 754 |

Not 5 - Interimsfordringar

| | 2011 | 2010 |
|--|---------------|---------------|
| IF - fastighetsförsäkring avseende kommande år | 67 011 | 56 473 |
| ComHem Kabel-TV kvartal 1 | 23 445 | 22 525 |
| Ej fakturerade lokalhyror | 750 | 2 250 |
| | 91 206 | 81 248 |

Not 6 - Förändring av eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | Insatser | Yttre fond | Balanserat | Årets |
| | | | resultat | resultat |
| Belopp vid årets ingång | 90 775 | 282 817 | 312 758 | 450 940 |
| överföring enligt stämmobeslut | | 400 000 | 50 940 | -450 940 |
| Årets resultat | | | | 55 771 |
| Belopp vid årets utgång | 90 775 | 682 817 | 363 698 | 55 771 |

Not 7 - Inteckningslån

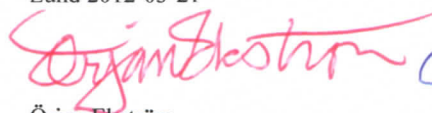
| | räntesats | villkors- ändringsdag | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| SBAB lån 11 35317 7 | 4,72% | bundet | 1 680 000 | 1 820 000 |
| Swedbank Hypotek lån 2753120175 | 4,66% | bundet | 1 421 000 | 1 519 000 |
| Swedbank Hypotek lån 2754331292 | 4,52% | bundet | 3 008 300 | 3 008 300 |
| | | | <u>6 109 300</u> | <u>6 347 300</u> |

Not 8 - Interimsskulder

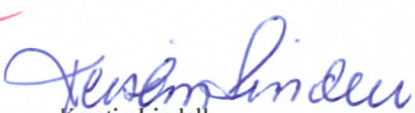
| | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| revisionskostnader - Grant Thornton | 11 000 | 10 000 |
| elkostnader | 26 931 | 33 993 |
| renhållningskostnader | 6 821 | 6 646 |
| vattenkostnader | 9 003 | 9 206 |
| värmekostnader | <u>91 130</u> | <u>0</u> |
| | 144 885 | 59 845 |

Underskrifter:

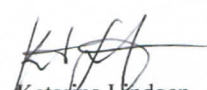
Lund 2012-03-21



Örjan Ekström
ordförande



Kerstin Lindell
ledamot



Katarina Lindgen
ledamot



Mats Månsson
ledamot



Ingrid Olsson
ledamot



Johan Zetterberg
ledamot



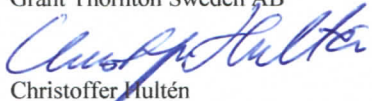
Charlotta Dixner
ledamot



Martin Scharp
kassör och extern firmatecknare

Vår revisionsberättelse har avgivits 4/5-2012

Grant Thornton Sweden AB



Christoffer Hultén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Måsen i Lund
org.nr 745000-2097.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Måsen i Lund för år 2011.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Måsen i Lund för 2011.

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 har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

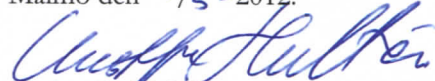
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Malmö den 4/5-2012.



Christofer Hultén
Auktoriserad revisor