

# ÅRSREDOVISNING 2012

## Bostadsrättsföreningen Måsen i Lund

Styrelsen för BRF Måsen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1. Styrelse

Föreningens styrelse 2012-05-24 – 2012-12-31

Örjan Ekström	ledamot (ordförande)
Kerstin Lindell	ledamot
Katarina Lindgren	ledamot
Sara Vinnerfors	ledamot
Ingrid Olsson	ledamot
Charlotta Dixner	ledamot
Mats Månsson	ledamot

Suppleanter har varit:

Zebastian Sjöberg  
Matilda Kursis

Föreningens styrelse 2012-01-01 – 2012-05-24

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

### 2. Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Jan Nilsson och Johan Billing

### 3. Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Örjan Ekström, Katarina Lindgren, Kerstin Lindell, och Martin Scharp, två i förening <sup>A</sup>

#### **4. Revisorer**

Revisor har varit Grant Thornton i Malmö.

#### **5. Sammanträde**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24, 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 8 överlåtit.

#### **8. Förvaltning**

- ✓ Fastighetsskötseln har ombesörjts av Agile Fastighetsservice

#### **9. Löner och ersättningar för 2012**

- ✓ Fördelning inom styrelsen 13 770 kr (250 kr/timme)
- ✓ Sammanträdesarvode 27 650 kr (350 kr/möte)

#### **10. Fastigheterna**

Fastigheterna är byggda 1947 och består av flerbostadshus med en yta av 5 192 m<sup>2</sup>. 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 2012**

Under 2012 har stuprännorna bytts ut enligt underhållsplanen. Övrigt underhåll är löpande underhåll där installation av brandvarnare var den största kostnadsposten (100 661 kr).

#### **12. Stadgeenlig besiktning**

Styrelsen och fastighetsskötare har verkställt stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom den 22 augusti 2012. *u*

### 13. Framtida underhåll – kort sikt (2013)

- ✓ endast löpande underhåll.

### 14. Framtida underhåll – lång sikt (2014-2018)

- ✓ asfaltering av hårdgjorda ytor
- ✓ dränering
- ✓ en ny underhållsplan har tagits fram under 2013 och anpassningar till den nya underhållsplanen kommer att påbörjas under innevarande år.

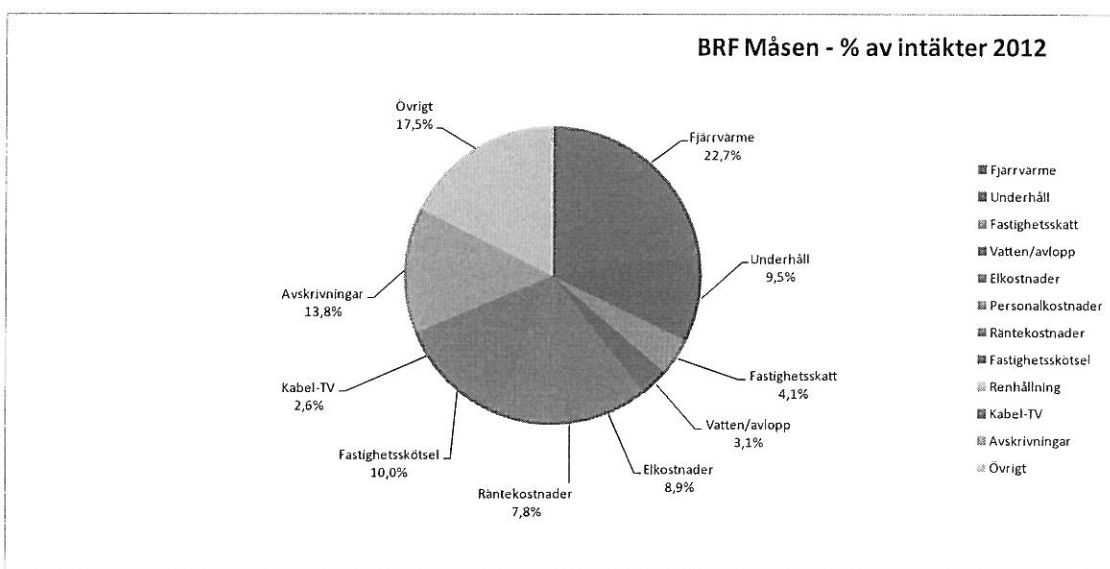
### 15. Månadsavgifter och hyror

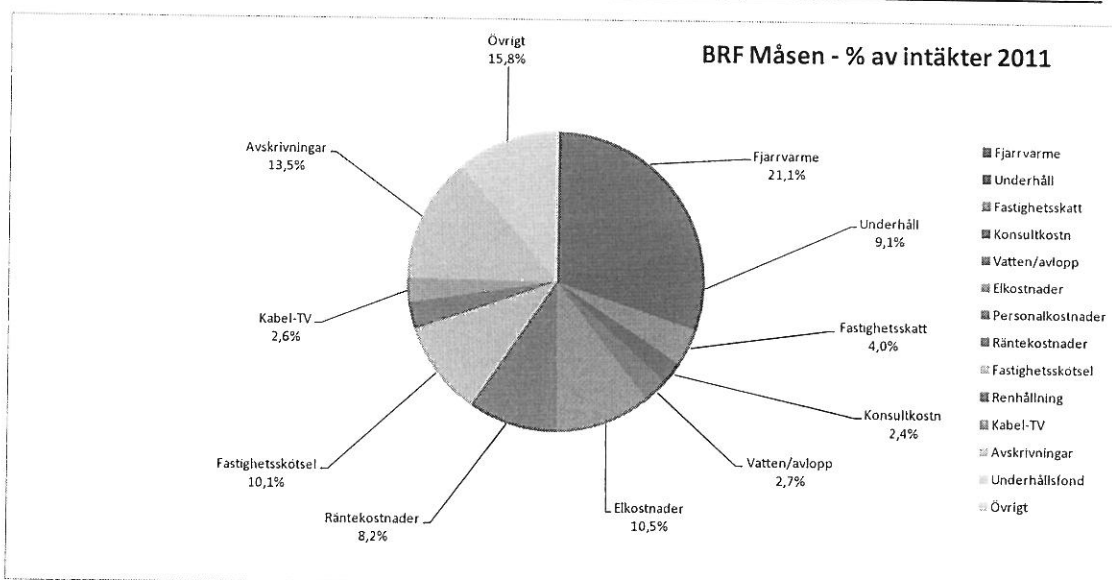
Styrelsen har beslutat att månadsavgifterna för 2013 skall höjas med 1,5% från och med juli månad.

Genomsnittlig månadsavgift per m <sup>2</sup> :	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(exklusive hushållsel och kabel-tv)	594,36	597,95	597,95	597,95	597,95	597,95

Anledningen till att avgifterna har sjunkit under 2012 beror på att en omfördelning gjorts till intäkter för hushållsel för att få en tydligare koppling mellan intäkter och kostnader för el.

### 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	219 469,10 kr
Underhållsfond	882 817,36 kr
Årets resultat	224 803,93 kr
Att disponera	1 327 090,39 kr

Styrelsen föreslår att sätta av 200 000 kr till Fonden för yttre underhåll	-200 000 kr
--	-------------

Resterande att balansera i ny räkning	1 127 090,39 kr
---------------------------------------	-----------------

## Resultaträkning

Not

		2012	2011
<b>Intäkter</b>			
årsavgifter och hyresintäkter	1	3 568 878	3 472 558
övriga intäkter och bidrag		1 020	400
		<b>3 569 898</b>	<b>3 472 958</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>driftskostnader</i>			
el		-317 442	-363 114
värme		-809 093	-731 172
vatten		-111 511	-95 155
renhållning och städning		-107 392	-102 486
fastighetsskötsel		-358 178	-351 951
kabel-tv, bredband, internet		-93 780	-91 451
fastighetskatt/fastighetsavgift		-146 550	-140 250
fastighetsförsäkring		-67 011	-56 473
diverse fastighetskostnader		-13 097	-24 246
underhållskostnader	2	-339 346	-315 757
		<b>-2 363 400</b>	<b>-2 272 054</b>
<i>externa rörelsekostnader</i>			
förvaltningskostnader övrigt		-58 725	-57 180
revisionsarvoden externa		-17 000	-13 500
konsultarvoden		-17 025	-84 307
övriga rörelsekostnader		-72 092	-183 826
		<b>-164 842</b>	<b>-338 813</b>
<i>personalkostnader</i>	3		
arvoden		-41 420	-44 213
sociala avgifter		-7 323	-8 772
		<b>-48 743</b>	<b>-52 985</b>
<i>rörelseresultat före avskrivningar</i>		992 913	809 106
avskrivning	4	-491 636	-470 480
<i>rörelseresultat efter avskrivningar</i>		501 277	338 626
ränteintäkter		1 791	2 160
räntekostnader		-278 264	-285 015
<i>resultat efter finansiella poster</i>		224 804	55 771
<i>årets resultat</i>		224 804	55 771

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>materiella anläggningstillgångar</i>			
byggnader och mark	4	6 870 929	5 902 237
inventarier		0	41 996
<i>finansiella anläggningstillgångar</i>			
depositioner		5 500	5 500
<b>summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 876 429</b>	<b>5 949 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>kortfristiga fordringar</i>			
kundfordringar		980 928	889 590
skattekonto		1 262	9 104
skattefordringar		0	207 741
interimsfordringar	5	99 485	91 206
kassa och bank		987 179	1 671 295
<b>summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 068 854</b>	<b>2 868 936</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 945 283</b>	<b>8 818 669</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>bundet eget kapital</i>			
medlemmarnas insatser	6	-90 775	-90 775
yttre fondavsättning		-882 817	-682 817
<i>fritt eget kapital</i>			
balanserat resultat		-219 469	-363 698
årets resultat		-224 804	-55 771
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 417 865</b>	<b>-1 193 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
inteckningslån	7	-5 871 300	-6 109 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-5 871 300</b>	<b>-6 109 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
leverantörsskulder		-147 717	-102 242
skatteskulder		0	-11 688
upplupna utgiftsräntor		-26 336	-26 687
förutbetalda avgifter/hyror		-1 229 126	-1 146 110
övriga kortfristiga skulder		-72 905	-84 696
övriga interimsskulder	8	-180 034	-144 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-1 656 118</b>	<b>-1 516 308</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-8 945 283</b>	<b>-8 818 669</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
fastighetsinteckningar		5 600 000	5 600 000
ansvarsförbindelser		inga	inga

## 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.

<b>Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hyresintäkter lokaler	28 182	24 416
Hyresintäkter p-platser	28 470	29 220
Årsavgift bostäder	2 999 136	3 017 232
Årsavgift lokal	113 124	113 232
Intäkter kabel-tv	90 900	80 598
Intäkter elavgifter	<u>309 066</u>	<u>207 860</u>
	<b>3 568 878</b>	<b>3 472 558</b>
<b>Not 2 - Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tor's Plåt & Smide - utbyte av stuprännor m.m	49 036	
Brandservice Syd - brandvarnare	100 661	
A. Nordgren Bygg - byte av trappräcke	34 050	
TS Luftteknik - garantibesiktningar m.m	14 281	
MLM - bygge av sandficka	13 741	
Elektroskandia - elslutsbleck	9 000	
Mark, Lek & Beskärning - förbättrad dränering		45 000
Bengtssons Tvättmaskinservice - demontering stenmangel		35 656
Golv & Kakel - klinker		30 250
NVS Installation - vattenläcka hos AKU-SYD		30 000
Prenad - tillkommande rörelsevakter		22 613
Din Elektromästare - ny undercentral i samlingslokal		17 000
Filmning av dräneringsledning		15 000
Anders Svenssons Bygg - balkongbesiktning		12 500
Vent & Värmeteknik - styrventil		10 000
övrigt löpande underhåll	<u>118 577</u>	<u>97 738</u>
	<b>339 346</b>	<b>315 757</b>
<b>Not 3 - Arvoden</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sammanträdesarvode - 350 kr/möte	27 650	28 350
Timarvode för extra arbete - 250 kr/tim	13 770	15 863
Sociala avgifter	<u>7 323</u>	<u>8 772</u>
	<b>48 743</b>	<b>52 985<sup>kr</sup></b>



Not 4 - Anläggningsstillgångar	2012	2011
<b>Byggnader</b>		
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	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	8 660 185	8 660 185
Årets nyanskaffningar	1 436 651	18 319
Underhållslänet netto	889 723	944 474
Ingående avskrivningar	-3 824 741	-3 465 769
Årets avskrivningar	-394 889	-358 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 219 630	-3 824 741
<b>Totalt förbättringsåtgärder</b>	<b>6 766 929</b>	<b>5 798 237</b>

<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	104 000	104 000
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>6 870 929</b>	<b>5 902 237</b>

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>
<b>Summa</b>	<b>50 610 000</b>	<b>50 610 000</b>

Inventarier	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	460 003	460 003
Årets nyanskaffningar	0	0
Ingående avskrivningar	-418 007	-361 249
Årets avskrivningar	-41 996	-56 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-460 003	-418 007
<b>Totalt Inventarier</b>	<b>0</b>	<b>41 996</b>

Not 5 - Interimsfordringar	2012	2011
IF - fastighetsförsäkring avseende kommande år	75 197	67 011
ComHem Kabel-TV kvartal 1	23 538	23 445
Ej fakturerade lokalhyror	750	750
	<b>99 485</b>	<b>91 206</b>

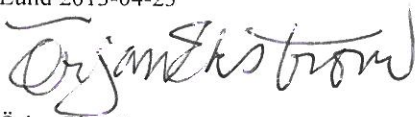
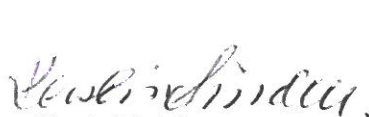
Not 6 - Förändring av eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 775	682 817	363 698	55 771
överföring enligt stämmobeslut		200 000	-144 229	-55 771
Årets resultat				224 804
Belopp vid årets utgång	90 775	882 817	219 469	224 804
				<b>1 417 865</b>

Not 7 - Inteckningslån	räntesats	villkors- ändringsdag	2012	2011
SBAB lån 11 353177	4,72%	bundet	1 540 000	1 680 000
Swedbank Hypotek lån 2753120175	4,66%	bundet	1 323 000	1 421 000
Swedbank Hypotek lån 2754331292	4,52%	bundet	<u>3 008 300</u>	<u>3 008 300</u>
			<b>5 871 300</b>	<b>6 109 300</b>

Not 8 - Interimsskulder	2012	2011
revisionskostnader - Grant Thornton	13 000	11 000
elkostnader	31 320	26 931
renhållningskostnader	6 485	6 821
vattenkostnader	9 796	9 003
värmekostnader	<u>119 433</u>	<u>91 130</u>
	<b>180 034</b>	<b>144 885</b>

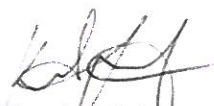
Underskrifter:

Lund 2013-04-23

Örjan Ekström  
ordförande

Kerstin Lindell  
ledamot



Katarina Lindgen  
ledamot



Mats Månsson  
ledamot



Ingrid Olsson  
ledamot



Sara Vinnerfors  
ledamot



Charlotta Dixner  
ledamot



Martin Scharp  
kassör och extern firmatecknare

Vår revisionsberättelse har avgivits *6/5-2013.*

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 2012.

### **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 2012 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 2012.

### **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 6/5-2013.



Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor