

Årsredovisning för  
**BRF Måsen i Lund**  
745000-2097



Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen BRF Måsen i Lund, 745000-2097 får härmed avge årsredovisning för 2014

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse

Föreningens styrelse 2014-05-21 - 2014-12-31

Katarina Lindgren (ledamot och ordförande)  
Örjan Ekström (ledamot)  
Ingrid Olsson (ledamot)  
Matilda Kursis (ledamot)  
Emelie Nordstedt (ledamot)  
Sarah Warsi (ledamot)  
Kerstin Gidlöf (ledamot)

Suppleant har varit:  
Sandra Johansson

Föreningens styrelse 2014-01-01 - 2014-05-21

Katarina Lindgren (ledamot och ordförande)  
Örjan Ekström (ledamot)  
Nilla Holmin (ledamot - egen avgång ur styrelsen)  
Matilda Kursis (ledamot)  
Charlotta Dixner (ledamot)  
Zebastian Sjöberg (ledamot - flyttat från föreningen)  
Mats Månsson (ledamot)

#### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Jan Nilsson och Marie Krochmal

#### Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Örjan Ekström, Katarina Lindgren, Sarah Warsi och Martin Scharp, två i förening.

#### Revisorer

Revisor har varit Grant Thornton Sweden AB i Malmö.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21 var 24 bostadsrätter var representerade med stadseenlig rösträtt. Föreningen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

#### Antal medlemmar

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

#### Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadsrätter har under året 15 överlåtit.

#### Förvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Agile Fastighetsservice 

### Löner och ersättningar

Fördelning inom styrelsen: 16 105 kr (250 kr/timme)  
Sammanträdesarvode: 23 450 kr (350 kr/möte)

### Underhållsåtgärder 2014

Utöver löpande underhåll har fasadarbete utförts på Måsvägen 8. Renovering av skorstenar har genomförts liksom ommålning av fönsterbleck.

### Stadgeenlig besiktning

Styrelsen och fastighetsskötare har verkställt stadgeenligt besiktning och inventering av föreningens egendom den 16 juni 2014

### Framtida underhåll - kort sikt (2015)

Utbyte av rötskadade balkongdörrar

### Framtida underhåll - lång sikt (2016-2020)

Asfaltering av hårdgjorda ytor. Dränering

### Månadsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att månadsavgifterna för 2015 skall höjas med 2% från och med juli månad.

### Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	3 695 831	3 629 733	3 568 878	3 472 958	3 438 784
Resultat efter finansiella poster	250 891	392 333	224 804	55 771	450 940
Soliditet, %	22	20	16	14	14

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	386 606,00
årets resultat	<u>250 891,26</u>
Totalt	637 497,26
disponeras för	
yttre underhållsfond	400 000,00
balanseras i ny räkning	<u>237 497,26</u>
Summa	637 497,26

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 695 831	3 629 733
		3 695 831	3 629 733
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4	-2 664 956	-2 429 922
Personalkostnader	2	-48 382	-63 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 684	-476 684
<b>Rörelseresultat</b>		505 809	659 480
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		204	83
Räntekostnader och liknande kostnader		-255 122	-267 230
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		250 891	392 333
<b>Resultat före skatt</b>		250 891	392 333
<b>Årets resultat</b>		250 891	392 333

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	5 917 562	6 394 246
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
		<u>5 917 562</u>	<u>6 394 246</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		5 500	5 500
		<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 923 062</u>	<u>6 399 746</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 094 478	1 098 299
Aktuell skattefordran		10 153	14 522
Övriga fordringar		123	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 154	127 511
		<u>1 238 908</u>	<u>1 240 877</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 065 435	1 550 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 304 343</u>	<u>2 791 432</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 227 405</u>	<u>9 191 178</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		90 775	90 775
Fond för yttre underhåll		1 332 817	1 082 817
		<u>1 423 592</u>	<u>1 173 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		386 606	244 273
Årets resultat		250 891	392 333
		<u>637 497</u>	<u>636 606</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 061 089</u>	<u>1 810 198</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 395 300	5 633 300
		<u>5 395 300</u>	<u>5 633 300</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		121 741	126 354
Skatteskulder		-	10 951
Övriga kortfristiga skulder		66 166	64 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 583 109	1 546 365
		<u>1 771 016</u>	<u>1 747 680</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 227 405</u>	<u>9 191 178</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	7 020 000	5 600 000
<b>Summa</b>	<b>7 020 000</b>	<b>5 600 000</b>

Övriga ställda panten och säkerheter

<b>Summa</b>	-	-
--------------	---	---

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

<b>Summa</b>	-	-
--------------	---	---



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	250 891	392 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: Avskrivningar	476 684	476 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>727 575</b>	<b>869 017</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 969	-159 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 336	93 308
Uttag från inre fonden	-	-1 747
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>752 880</b>	<b>801 376</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-238 000	-238 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-238 000</b>	<b>-238 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>514 880</b>	<b>563 376</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 550 555</b>	<b>987 179</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 065 435</b>	<b>1 550 555</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Samma värderingsregler har använts som föregående räkenskapsår.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

#### Anläggningstillgångar

- förbättringsåtgärder på fastigheter
- inventarier

% per år

5

20



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyresintäkter lokaler	24 980	23 640
Hyresintäkter p-platser	24 766	26 566
Årsavgift bostäder	3 124 999	2 996 504
Årsavgift lokal	115 812	113 586
Intäkter kabel-tv	94 536	92 718
Intäkter elavgifter	310 738	376 719
	<b>3 695 831</b>	<b>3 629 733</b>

### Not 2 Arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode (timarvode) 250 kr/timme	16 105	26 583
Sammanträdesarvode 350 kr/möte	23 450	24 850
	<b>39 555</b>	<b>51 433</b>
Sociala kostnader	8 827	12 214

### Not 3 Underhållskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
A. Nordgren Bygg - renovering av skorstenar (underhåll enligt plan)	138 275	-
Lanskronamurarna - fasadarbete Måsvägen 8 (underhåll enligt plan)	119 100	-
A. Nordgren Bygg - målning av fönsterbleck m.m (underhåll enligt plan)	114 050	-
Alias Arborist - trädvård	15 890	-
A. Nordgren Bygg - byte av soprumsdörr	17 183	-
A. Nordgren Bygg - utbyte av balkongdörrar	-	19 547
Svenska Skydd - säkerhetsdörrar	-	15 625
A. Nordgren Bygg - trappräcke	-	12 180
A. Nordgren Bygg - stormskador	-	8 250
Brandservice Syd - årlig översyn av brandvarnare m.m	19 997	6 155
Agile Fastighetsservice - ommålning av sophus	-	5 000
Klottrets Fiende no 1 - rengöring av plåtpartier vid burspråk	-	4 375
Övrigt löpande underhåll	99 725	70 779
	<b>524 220</b>	<b>141 911</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fjärrvärme	779 303	815 618
Fastighetsskötsel	361 872	363 272
Elavgifter	301 017	332 129
Vatten/avlopp	140 490	166 920
Fastighetsavgift	132 110	131 410
Renhållning	95 251	103 300
Kabel-TV	94 840	94 466
Fastighetsförsäkring	81 780	75 197
Ekonomisk förvaltning	59 313	59 313
Övriga externa kostnader	94 760	146 387
	<b>2 140 736</b>	<b>2 288 012</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader och mark vid årets början	1 914 000	1 914 000
-Förbättringsåtgärder vid årets början	10 931 809	10 986 560
	<u>12 845 809</u>	<u>12 900 560</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnader och mark vid årets början	-1 810 000	-1 810 000
-Förbättringsåtgärder vid årets början	-4 641 563	-4 219 630
-Årets avskrivning enligt plan	-476 684	-476 684
	<u>-6 928 247</u>	<u>-6 506 314</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 917 562</b>	<b>6 394 246</b>
Taxeringsvärde	57 641 000	57 641 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	460 003	460 003
	<u>460 003</u>	<u>460 003</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-460 003	-460 003
	<u>-460 003</u>	<u>-460 003</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital	TOTAL
Vid årets början	90 775	1 082 817	636 606	1 810 199
Disposition enl beslut på föreningsstämma		250 000	-250 000	
Årets resultat			250 891	250 891
<b>Vid årets slut</b>	<b>90 775</b>	<b>1 332 817</b>	<b>637 497</b>	<b>2 061 090</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	238 000	238 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 157 300	952 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		4 443 300
	<u>5 395 300</u>	<u>5 633 300</u>
Genomsnittlig ränta	4,63%	4,65%

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda månadsavgifter (avier utskickade för kvartal 1 och 2)	1 255 757	1 250 363
Förskottsbetalningar för januari (autogiro)	103 319	95 441
Upplupna värmekostnader	117 901	104 250
Upplupna elkostnader	27 595	28 377
Upplupna utgiftsräntor	25 986	25 986
Upplupna revisionskostnader	14 400	17 000
Övriga interimsskulder	38 151	24 948
	<b>1 583 109</b>	<b>1 546 365</b> <i>kr</i>

## Underskrifter

Lund den 6 maj 2015

Katarina Lindgren  
Styrelseordförande

Örjan Ekström  
Ledamot

Matilda Kursis  
Ledamot

Ingrid Olsson  
Ledamot

Kerstin Gidlöf  
Ledamot

Emelie Nordstedt  
Ledamot

Sarah Warsi  
Ledamot

Martin Scharp  
Kassör och extern firmatecknare

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5-2015.

Grant Thornton Sweden AB

Christoffer Hultén  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen

Org.nr. 745000-2097

## 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 föreningens 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 samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om 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.

### **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 revisions sed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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 19/5-2015

Grant Thornton Sweden AB

Christopher Hultén

Auktoriserad revisor