

Årsredovisning för
Brf Måsvägen 18 i Lund
769610-3907

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Säkerhet och ansvarsförbindelser	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måsvägen 18 i Lund, 769610-3907 avger härmed följande redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter avseende räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-08-15 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-17.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Måsen 2 i Lunds kommun, vilken förvärvades 2004. Fastigheten är bebyggd med 1 flerbostadshus i vilken föreningen upplåter 21 stycken lägenheter med bostadsrätt. I källarplan finns en lokal som används som föreningslokal. Den totala boytan uppgår till 1 290 kvm och lokalens yta är 83 kvm. Fastigheten har värdeår 1952.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rok
9 st	2 rok
6 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010. Planen är reviderad 2012-02-28 och sträcker sig till 2041.

Nedanstående underhåll har genomförts

Byte av fjärrvärmexlare	2005-06
Rörstambyte	2007
Renovering elinstallationer	2010
Trasiga takpannor har åtgärdats	2011
Kvarvarande (sedan 2007) avloppsstam B-trappan	2011
Ny miljöstation och plattläggning	2012
Översyn av fastighetens ventilation	2013

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Clockrent AB avseende trappstädning och med Trädgårdstjänst AB avseende trädgårdsskötsel. Minol AB har tillhandahållit data från elmätarna. I övrigt har föreningen själv haft hand om den tekniska förvaltningen.

Föreningens årsbokslut och årsredovisning har upprättats av RR Revision AB, Lund. Ekonomisk rådgivning har tillhandahållits av RR Revision Daniel Sjöman/Yvonne Asp och Speedledger AB.

JB S.S.
P.W. al a

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 26 stycken, fördelade på 21 lägenheter. Under året har 2 överlåtelser skett. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Överlåtelse- och pantsättningsavgif tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-06-11 haft följande sammansättning:

Seved Steen	Ledamot	ordförande och ekonomiansvarig
Anna Nilsson	Ledamot	sekreterare
Christoffer Larsson	Ledamot	husansvarig
Piotr Urniaz	Ledamot	husansvarig
Peter Olsson	Ledamot	trädgårdsansvarig

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisor

Johan Enell	Ordinarie	Intern
Helen Larsson	Suppleant	Intern

Valberedning

Alena Maksimova och Ingvar Nilsson.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % då ökade kostnader för ventilationsåtgärder funnits.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift erlägges med, för 2013, 1210 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna.

2a S.S
JB P.L. an a

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	701	678	654	674	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 580	4 608	4 635	4 656	5 647
Elkostnad/kvm totalyta	60*	52*	15	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	131	117	117	126	108
VA-kostnad/kvm totalyta	24	19	17	16	17

* Total Elkostnad inklusive individuell förbrukning.

Bostadsrättsyta = 1 290 kvm (fr o m 2010-08-16). Dock 1 235 kvm för år 2009.
Totalyta = 1 373 kvm (boyta+lokalyta 83 kvm).

F r o m 2012-05-01 ingår elförbrukning i avgiften. Nyckeltalet 2012-2013 avser avgift exklusive individuell elavgift.

Verksamhet under året

Under bostadsrättsföreningens nionde verksamhetsår har förutom det vanliga arbetet med ekonomi, fastighetsöversyn, överlåtelser, medlemsärenden mm ventilationen i fastigheten setts över. En ny PAX-fläkt har installerats i tvätttrummet och ventiler har monterats i vissa lägenheter. Vi har också genomfört en ny godkänd OVK-besiktning. Trappavsatserna vid entréerna och källargaveln har putsats om och förstärkts. Trädgårdstjänst AB har anlitats för trädgårdsskötsel. Föreningen har haft en uppskattad trädgårdsdag då medlemmarna röjt i trädgården.

En ny sandlåda har köpts in till barnen. Vi har planterat en häggmistel vid fastighetens entré.
Året slutade traditionsenligt med en luciafika för föreningens medlemmar.

Verksamhet under nästkommande år

Ny LED-belysning har installerats i källaren och gamla elledningar har bytts ut.
Avtal med Bredbandsbolag har ingåtts om fibernät i fastigheten och enligt preliminära besked kan fibernätet vara driftfärdigt i slutet av 2014.

Disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står:	
Balanserat resultat före avsättning till yttre fond	38 684
Årets resultat	63 028
Avsättning till fond för yttre underhåll, enl underhållsplan	-70 000
Summa överskott	31 712
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	31 712
Summa	31 712

S.S.
P.L.
Jo an a
JE

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	968 756	910 786
Övriga rörelseintäkter	1	4 673	2 420
		<u>973 429</u>	<u>913 206</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-35 460	-36 598
Reparationer och underhåll	3	-135 215	-85 318
Taxebundna kostnader	4	-320 529	-283 902
Kabeltvavgifter		-24 018	-23 324
Fastighetsskatt/avgift		-29 940	-30 635
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	5	-88 346	-72 175
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-14 703	-14 118
Avskrivningar	6	-87 176	-84 508
Rörelseresultat		<u>238 042</u>	<u>282 628</u>
Resultat från finansiella poster			
Återföring av nedskrivning av andelar i andra fbg		300	1 700
Ränteintäkter		12 143	18 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 457	-212 427
Resultat efter finansiella poster		<u>63 028</u>	<u>89 939</u>
Resultat före skatt		<u>63 028</u>	<u>89 939</u>
Årets resultat		<u>63 028</u>	<u>89 939</u>

S.S
u

JE 20 P.H.
P.H.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 131 311	16 181 815
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	69 623	77 664
		<u>16 200 934</u>	<u>16 259 479</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	4 700
		<u>5 000</u>	<u>4 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 205 934</u>	<u>16 264 179</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 844	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 151	25 430
		<u>32 995</u>	<u>25 560</u>
Kassa och bank		671 725	545 754
Summa omsättningstillgångar		<u>704 720</u>	<u>571 314</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 910 654</u>	<u>16 835 493</u>

JE
S.S. a
P.L. an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		9 734 385	9 734 385
Reservfond		818 935	818 935
Fond för yttre underhåll		280 682	210 682
		<u>10 834 002</u>	<u>10 764 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-121 255	-152 491
Vinst eller förlust föregående år		89 939	101 236
Årets resultat		63 028	89 939
		<u>31 712</u>	<u>38 684</u>
Summa eget kapital		<u>10 865 714</u>	<u>10 802 686</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 908 257	5 944 913
		<u>5 908 257</u>	<u>5 944 913</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		0	2 072
Leverantörsskulder		25 678	27 175
Skatteskulder		1 736	2 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	109 269	56 095
		<u>136 683</u>	<u>87 894</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 910 654</u>	<u>16 835 493</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 316 000	7 316 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

S.S. a
JE 80 MW P.L.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

Byggnader	200 år	0,50%
Stambyte	40 år	2,50%
Värmeanläggning	30 år	3,33%
Maskiner	15 år	6,67%
Inventarier	10 år	10%
Installationer	40 år	2,50%
Ventilationer	40 år	2,50%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för underhåll görs i bokslut enligt stadgar och underhållsplan. Denna sker genom överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen. Avsättning utöver stadgar/underhållsplan beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Inkomstskatt

Föreningen har inget underlag för inkomstskatt att deklarerera.

S.S. a
P.H.
JE 20 000

Noter

Not 1 Årsavgifter och övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter hyror	904 680	910 786
Årsavgifter el	64 076	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 673	2 420
Summa	973 429	913 206

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Städning, entreprenad	35 460	35 507
Snöröjning/saltning	0	1 091
Summa	35 460	36 598

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	0	20 625
Tvättstuga	8 288	2 044
Entré/trapphus	73 301	870
OVK	6 418	16 250
Gemensamma utrymmen	0	5 491
Elanläggning	7 041	1 153
Tele/kabel-TV/porttele	1 100	4 690
Mark/utemiljö	37 274	31 327
Övrigt	1 793	2 868
Summa	135 215	85 318

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	3 150	1 836
El, fastighet	15 840	33 504
El, lägenheter	64 076	36 769
Värme	180 350	160 515
VA	33 210	26 042
Sophämtning/renhållning	23 903	25 236
Summa	320 529	283 902

S.S
a
JE
aw
P.h.

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	31 500	21 000
Revisionsarvoden	2 052	15 052
Sociala avgifter arvoden	10 542	6 977
Föreningskostnader	10 644	7 507
Förvaltningsarvoden	5 236	8 230
Administration	0	120
Medlemsavgift, SBC ek för	4 060	4 060
Konsultarvoden	17 244	0
Bankkostnader	2 312	2 408
Övriga externa tjänster	0	165
Övriga förvaltningsarvoden	4 756	6 656
Summa	88 346	72 175

Not 6 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnad	48 023	48 023
Renovering/förbättringar	31 112	25 842
Inventarier	8 041	10 643
Summa	87 176	84 508

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 704 184	16 355 728
-Nyanskaffningar	28 631	348 456
	16 732 815	16 704 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 369	-448 504
-Årets avskrivning enligt plan	-79 135	-73 865
	-601 504	-522 369
Redovisat värde vid årets slut	16 131 311	16 181 815
Taxeringsvärde byggnader:	9 653 000	8 597 000
Taxeringsvärde mark:	5 400 000	4 342 000
	15 053 000	12 939 000

S.S. ac
JF
P.L.

Not 8 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	151 350	151 350
	151 350	151 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 686	-63 043
-Årets avskrivning enligt plan	-8 041	-10 643
	-81 727	-73 686
Redovisat värde vid årets slut	69 623	77 664

Not 9 Långfristiga värdepapper

	2013-12-31	2012-12-31
SBC-aktier	5 000	4 700
	5 000	4 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalad tv avgift	6 140	5 988
Förutbetalad försäkringspremie	15 702	14 703
Avgiftsfordringar	0	4 739
Bokföringsprogram	1 309	0
	23 151	25 430

Not 11 Eget kapital

	Inbet insatser/ upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 553 320	210 682	-51 255	89 939
Enligt stämmobeslut				
- Disponering		70 000	89 939	-89 939
Årets avsättning			-70 000	
Årets resultat				63 028
Vid årets slut	10 553 320	280 682	-31 316	63 028

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta 2013-12-31	Låneskuld 2013-12-31	Låneskuld 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3	2 067 461	2 082 364	rörlig ränta
SBAB	3	1 744 671	1 753 719	rörlig ränta
SBAB	3	2 096 125	2 108 830	rörlig ränta
		5 908 257	5 944 913	

S.S. ac
Eo
JF
ANN P.L.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

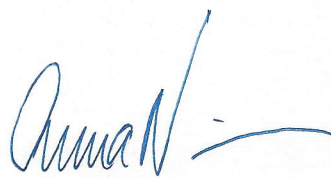
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	13 921	5 348
Upplupen elkostnad	4 810	5 349
Upplupen FV-kostnad	25 788	28 156
Upplupen VA-kostnad	2 205	2 209
Upplupen renhållningkostnad	0	1 870
Övriga upplupna kostnader	13 153	13 163
Förutbetalda årsavgifter/hyror	49 392	0
	109 269	56 095

Underskrifter

Lund 2014- 05-17



Seved Steen
Ordförande



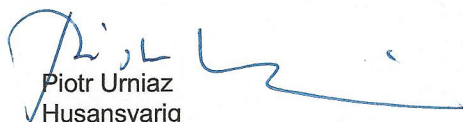
Anna Nilsson
Sekreterare



Peter Olsson
Trädgårdsansvarig



Christoffer Larsson
Husansvarig



Piotr Urnias
Husansvarig



Min revisionsberättelse har angivits den 19/5 2014.

Johan Enell

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

BRF MÅSVÄGEN 18 I LUND

ORG.NR. 769610-3907

2013-01-01 – 2013-12-31

Till föreningsstämman

Härmed lämnar jag, Johan Enell, internrevisor i Brf Måsen, Lund, följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande för ansvarsfrihet, har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon enskild ledamot har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman

- att fastställa balans- och resultaträkningen för föreningen,
- att besluta om att disponera resultatet enligt styrelsens förslag samt
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 19 maj 2014

Johan Enell, internrevisor

