

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄSSEN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769614-3226

ÅR 2010

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar del av fastigheten Mässen 1, Solna kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Ejert Seiboldt	Ordförande	
Ann-Katrin Wirén	Sekreterare	
Anne-Marie Beckius	Ekonomi	
Klas Johansson	Vice värd	
Jaime Rico	Vice ordförande	Flyttat från föreningen våren 2011

Suppleant:

Helena Ahl
Jessica Trädgårdh
Per-Henrik Hogell

Revisorer har varit:



Ordinarie: Jan-Ove Brandt, KPMG AB Auktoriserad revisor

Suppleant: Per Engzell, KPMG AB

Valberedning:

Rosalba Rico	Sammanställande	Flyttat från föreningen våren 2011
Carl-Michael Thunström		
Hossein Shakibi		
Nils Johansson		
Tove Samuelsson		



Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden
769614-3226

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 maj 2010. Extra föreningsstämma hölls den 21 november 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 12 (f.å. 21) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 126 (f. å. 125).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Mässen 1, Solna kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

Taxeringsvärde för 2010 har fastställts enligt nedan.

	Årets	Föreg. år
Totalt	84 218 000	66 400 000
Varav byggnader:	70 343 000	46 000 000
Varav mark:	13 875 000	20 400 000

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 78 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 5 733 kvm med tillhörande markarbeten m m tecknades den 4 oktober 2007.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 216 000 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Slutmöte ägde rum den 18 mars 2009. Entreprenaden godkändes. Garantitiden utgår den 18 mars 2011.



Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden

769614-3226

Information om verksamheten

En stor del av den nya styrelsens arbete har gällt att skapa riktlinjer för styrelsearbetet och lägga upp rutiner tillsammans med våra leverantörer. Några frågor som styrelsen ägnat särskild tid åt är följande.

Ekonomiska frågor

Styrelsen har utarbetat rutiner för föreningens attest- och fakturahantering och lagt fast hur den ekonomiska rapporteringen med resultat- och balansräkning från den ekonomiska förvaltaren skall ske. Styrelsen har beslutat om budget för år 2011.

Elavläsning

Systemet för avläsning av elförbrukningen per lägenhet har genomgått en översyn under året eftersom systemet haft tekniska problem och avläsning kunnat ske alltför sällan.

TV-leverantör

Föreningen har under året bytt TV-leverantör från Fast-TV till Canal Digital. Föreningen tecknade i maj 2010 ett 3-årsavtal med Canal Digital.

Fastighetsförvaltare

Föreningen har under året bytt fastighetsförvaltare till nuvarande City Förvaltning. Vi har även bytt leverantör av städning i fastigheten.

Trivselregler

Styrelsen har utarbetat en "Trivselguide" för Brf Mässen. Den innehåller information om praktiska frågor av betydelse för medlemmarna samt pekar på sådant som har att göra med allmän aktsamhet och hänsyn bland de boende. Trivselguiden har distribuerats till samtliga boende. Den är också publicerad på vår hemsida.

Fastighetsärenden

Styrelsen har under året tillsammans med angränsande fastigheter, Solna stad och Järvastaden AB klargjort vem som har ansvar för skötseln av mark och trottoarer runt fastigheten, bland annat avseende snöröjning.

Styrelsen har varit tvungen att avveckla sopstationen på Mönstringsvägen på grund av problem med att hålla ordning och snyggt där.

Information och hemsida

Information till medlemmarna ges i första hand genom föreningens cirkulärserie Medlemsinformation Brf Mässen. En hemsida för föreningen är under utarbetande.

Gå in på: www.sbc.se/massen. Kommunikation mellan medlemmarna och styrelsen sker också genom föreningens mailadress som är styrelsen.massen@ownit.nu



Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden

769614-3226

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 12 september 2008. Planen är försedd med ett intyg, daterat den 19 september 2008. Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet erhöles den 9 oktober 2008 från Bolagsverket.

Avräkningsdag är 8 maj 2009.

<u>Belopp</u>	<u>Bundet t o m</u>	<u>Nettoräntesats (%)</u>
19 000 000	2012-04-02	1,90%
19 000 000	2013-04-02	4,12%
19 000 000	2015-04-01	4,19%

Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank.
Därutöver har föreningen en checkkredit på 1 830 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	485 540
årets vinst	497 708
	<hr/>
	983 247
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	172 000
i ny räkning överföres	811 247
	<hr/>
	983 247

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

 AMB

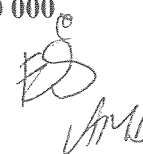
RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 196 426	4 252 344
Övriga rörelseintäkter	2	470 925	324 428
		4 667 352	4 576 772
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-348 616	-130 976
Reparationer	4	-96 180	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 267 875	-620 920
Övriga driftkostnader	6	-195 793	-1 308 469
Fastighetsskatt		-34 180	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-114 475	-66 086
Personalkostnader	8	-43 079	0
Rörelseresultat före avskrivningar		2 567 154	2 450 321
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-64 000	-64 000
Rörelseresultat		2 503 154	2 386 321
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 951	2 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 011 398	-1 730 817
Resultat efter finansiella poster		497 708	658 265
Resultat före skatt		497 708	658 265
Skatter		0	-725
Årets resultat		497 708	657 540


AMB

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden
769614-3226

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	215 772 000	215 836 000
Summa anläggningstillgångar		215 772 000	215 836 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	15 883
Kundfordringar		362	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	3 551 962	6 253 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 231	64 089
		3 667 555	6 333 433
Kassa och bank		3 486 041	1 230 591
Summa omsättningstillgångar		7 153 596	7 564 024
SUMMA TILLGÅNGAR		222 925 596	223 400 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
12			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		157 170 000	157 170 000
Reservfond		172 000	0
		157 342 000	157 170 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		485 540	0
Årets resultat		497 708	657 540
		983 247	657 540
Summa eget kapital		158 325 247	157 827 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 000 000	57 000 000
Summa långfristiga skulder		57 000 000	57 000 000



BALANSRÄKNINGAR Not 2010-12-31 2009-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		210 428	80 535
Skatteskulder		300 505	348 725
Övriga kortfristiga skulder	14	6 066 752	6 932 735
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		465 311	494 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	557 353	716 191
Summa kortfristiga skulder		7 600 349	8 572 484

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL 222 925 596 223 400 024

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 58 830 000 58 830 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



AMB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progresiv modell. Progresiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 660 516	3 849 610
	Hysesintäkter lokaler	521 960	391 470
	Hysesintäkter P-platser	13 950	11 264
		4 196 426	4 252 344
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	241 774	182 428
	Tv-avgift/bredband	177 473	115 708
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 000	220
	Övriga intäkter	36 678	26 072
		470 925	324 428
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	71 698	40 182
	Städ	71 918	44 785
	Hiss service	50 261	25 528
	Markskötsel	7 755	3 650
	Snöröjning/Halkbekämpning	133 633	16 831
	Förbrukningsmaterial	13 351	0
		348 616	130 976



Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden
769614-3226

Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	54 216	0
	Reparation installationer	41 964	0
		96 180	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	584 523	279 867
	Fjärrvärme	533 445	231 138
	Vatten	73 319	58 195
	Sophämtning	76 588	51 720
		1 267 875	620 920
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	18 150	12 136
	Tv-avgift/bredband	177 643	95 739
	Övriga driftkostnader Skanska Nya Hem AB	0	1 200 594
		195 793	1 308 469
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Förbrukningsinventarier	12 665	816
	Indrivningskostnader	580	165
	Revisionsarvode	9 430	12 345
	Arvode ekonomisk förvaltning	86 273	52 088
	Övriga externa tjänster	1 316	0
	Övriga omkostnader	4 211	672
		114 475	66 086
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
	Arvoden till styrelsen	32 780	0
	Arbetsgivaravgifter	10 299	0
		43 079	0

ES, VMB

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden
769614-3226

Not 9	Byggnader och mark	2010	2009
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	169 900 000	156 500 000
	Årets anskaffningsvärde	0	13 400 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 900 000	169 900 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-64 000	0
	Årets avskrivningar	-64 000	-64 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 000	-64 000
	Mark		
	Ingående markvärde	46 000 000	46 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
	Utgående planenligt restvärde	215 772 000	215 836 000
	Taxeringsvärden byggnader	70 343 000	46 000 000
	Taxeringsvärden mark	13 875 000	20 400 000
		84 218 000	66 400 000

Not 10	Kortfristiga fordringar	2010	2009
	Avräkningskonto Skanska	265 600	265 600
	Skattekonto	3 286 362	5 987 861
		3 551 962	6 253 461

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Bredband	45 359	31 290
	Försäkring	21 092	1 486
	Förvaltningsarvode	21 667	21 478
	Hisservice	12 113	9 835
	Upplupen intäkt överlåtelse/pantsättningsavgift 2010	15 000	0
		115 231	64 089

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	157 170 000	0	157 170 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	172 000 *	172 000
Balanserat resultat	0	485 540	485 540
Resultat föregående år	657 540	-657 540	0
Årets resultat	0	497 708	497 708

* Avsättning enligt stämmobeslut



Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden
769614-3226

Not 13	Skulder till kreditinstitut	2010	2009
	Swedbank AB, 3-mån ränta	57 000 000	57 000 000
		57 000 000	57 000 000

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren 0 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till 57 000 tkr.

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2010	2009
	Avräkningskonto Skanska	0	900 634
	Investeringsmoms	6 014 532	6 014 532
	Momsskuld	16 728	17 569
	Elavläsning 2010	35 492	0
		6 066 752	6 932 735

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Räntekostnader	305 452	407 827
	Styrelsearvode	32 780	0
	Arbetgivaravgifter/löneskatt	10 299	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	19 200	14 231
	Revisionsarvode	15 000	20 000
	Fjärrvärme	93 496	83 745
	Sophämtning	5 500	7 164
	Städ	0	5 859
	El *	75 626	177 365
		557 353	716 191

*Del av upplupen elkostnad 2009 avser Brf Markan. Föreningen har ersatts för feldebiterad el i slutavräkningen av Skanska Nya Hem.

Solna 2011-05-09

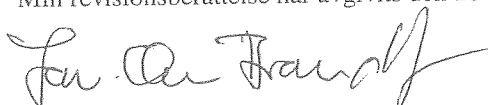

Ejert Sejboldt


Ann-Katrin Wirén


Anne-Marie Beckius


Klas Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-05-16



Jan-Ove Brandt, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mässen i Järvastaden

Org nr 769614-3226

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mässen i Järvastaden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor