

Årsredovisning
för
Brf Maria Park nr 3, Helsingborg
716439-6454

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för Brf Maria Park nr 3, Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1998-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-03-11. 25 medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

Från	Till	Ledamöter	Suppleanter
2014-01-01	2014-03-11	Jan Eriksson, ordf Mats Gallstad, sekr Richard Hammarlund	Berne Andersson
2014-03-11	2014-12-31	Beatrice Adolfsson, ordf Mats Gallstad, sekr Berne Andersson Jan Eriksson	Anders Qvarnström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanten.

Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Ordinarie
Suppleant

Willard Möller
Anders Johansson

Aukt revisor
Aukt revisor



Valberedning

Rune Berglund Sammanställande
Lars Bengtsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
SL Markarbeten AB har haft ansvaret för fastigheternas drift, skötsel och underhåll.

Information om fastigheten

Föreningen äger sedan 1999-01-07 fastigheterna Maria Park nr 38 och 39. Föreningens fastigheter består av 4 st flerbostadshus i en- till två våningar innehållande 54 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum o kök	
13 st	3 rum o kök	
26 st	4 rum o kök	
6 st	5 rum o kök	Total bostadsyta: 6.228,6 kvm

53 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 st lägenhet används som gemensamhetslokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31.

Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Den nya avskrivningen skall spegla byggnadens nyttjandeperiod. Avskrivningen för 2014 blir 178 tkr högre än tidigare år. De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar två omfattande renoveringar efter 40 respektive 80 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir 124 år räknat från 2014. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifter är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämföras därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Föreningen har ett kassaflöde på 124 kr/kvm under 2014. Avsättningen till underhållsplan är f.n. 53 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

4

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under året anordnat två gemensamma städdagar, den 4 maj, 5 oktober samt ett julevent den 28 november.

Utfört underhåll

Under året har cirkulationspumpen till varmvattnet bytts. Det har även skett byte av några glas i 3-glasfönster, i två lägenheter. Kompletterat målning av gavelfasad samt reparation av hiss i trapphus.

Framtida underhåll

Ytskiktet på taket kommer att bytas.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 82 (83) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr).

Under verksamhetsåret har 2 (4) lägenheter överlåtits på nya ägare.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2014-10-01 med 6,0 %. Årsavgiften är 469 kr/kvm efter denna höjning. Tillkommer bredbandsavgift med 29 kr/kvm. Någon avgiftshöjning för 2015 är inte planerad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	2 797	2 702	2 676	2 704	2 575
Årets resultat	238	-47	271	317	-417
Totalt eget kapital	67 706	67 467	67 514	67 243	66 926
Balansomslutning	79 683	80 319	80 683	80 727	80 861
Soliditet	85,0%	84,0%	83,7%	83,3%	82,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	79 147	79 681	80 037	80 393	80 749
Taxeringsv., byggnader och mark	61 771	61 771	61 217	60 299	60 299
Taxeringsvärde, byggnader	41 255	41 255	41 455	37 828	37 828
Årsavgift kr/kvm	449	434	430	434	413

Låneskuld	11 411	12 270	12 626	12 982	13 338
Låneskuld kr/kvm BOA	1 832	1 970	2 027	2 084	2 141
Belåningsgrad	18,5%	19,9%	20,6%	21,5%	22,1%
Amortering under året	859	356	356	356	231
Medelränta, %	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%
Likvida medel	412	525	534	258	36
Likviditet	58%	68%	72%	39%	12%
Kassaflöde, kr/kvm BOA	124	98	106	108	93
Avsättning yttre fond, kr/kvm BOA	53	53	30	30	36

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

BOA=bostadsyta

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	54 554
Årets resultat	238 169
Årets fondavsättning	-225 000
Summa	67 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	67 723
Summa	67 723

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 998 615	2 895 060
Summa rörelseintäkter		2 998 615	2 895 060
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 783 448	-2 134 700
Övriga externa kostnader		-12 106	-8 994
Personalkostnader och arvoden	3	-35 819	-37 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 000	-356 000
Summa rörelsekostnader		-2 365 373	-2 537 210
Rörelseresultat		633 242	357 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	633	2 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-395 706	-407 264
Summa finansiella poster		-395 073	-404 435
Resultat efter finansiella poster		238 169	-46 585
Resultat före skatt		238 169	-46 585
Årets resultat		238 169	-46 585

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

79 147 364
79 147 364

79 681 364
79 681 364

Finansiella anläggningstillgångar

Andelskapital i SHF Maria Park

7

1

1

Bostadsrätt i egen förening

1

1

2

2

Summa anläggningstillgångar

79 147 366

79 681 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts-, och kundfordringar

12 582

0

Övriga fordringar

8

6

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

111 169

112 876

123 757

112 882

Kassa och bank

10

412 207

524 589

Summa omsättningstillgångar

535 964

637 471

SUMMA TILLGÅNGAR

79 683 330

80 318 837

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 225 200	31 225 200
Kapitaltillskott		34 693 750	34 693 750
Fond för yttre underhåll		1 718 961	1 463 961
		67 637 911	67 382 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-170 446	131 139
Årets resultat		238 169	-46 585
		67 723	84 554
Summa eget kapital		67 705 634	67 467 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 877 000	11 913 528
Summa långfristiga skulder		10 877 000	11 913 528
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	534 000	356 000
Leverantörsskulder		252 680	153 815
Aktuella skatteskulder		21 585	19 669
Övriga skulder		0	6 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	292 431	401 599
Summa kortfristiga skulder		1 100 696	937 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 683 330	80 318 837
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar (för skuld till kreditinstitut)		53 974 800	53 974 800
		53 974 800	53 974 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av med 0,5%. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med en kvarvarande nyttjandeperiod på 124 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,75%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, betalar vanligtvis inte inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 7 855 776 kr. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 796 618	2 702 226
Bredband, tv, telefoni	180 624	180 624
Gästlägenhet	13 600	10 800
Övriga intäkter	7 773	1 410
	2 998 615	2 895 060

Not 2 Drift- Fastighetskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Löpande underhåll/Reparationer	120 281	79 464
Periodiskt underhåll	0	302 875
El	63 251	68 495
Uppvärmning	640 154	697 026
Vatten & avlopp	140 232	138 541
Avfallshantering	54 145	53 828
Del i samfällighet	127 536	127 536
Försäkring	54 530	51 419
Kabel-TV	184 556	184 362
Fastighetsskötsel och snörenhållning	51 660	76 350
Förvaltning	63 347	67 651
Fastighetsavgift	260 253	258 852
Övrigt	23 503	28 301
	1 783 448	2 134 700

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	5 819	7 516
	35 819	37 516

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ränteintäkter från bankkonto	633	2 128
Övriga ränteintäkter	0	701
	633	2 829

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	393 206	404 742
Övriga räntekostnader	2 500	2 522
	395 706	407 264

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 773 263	84 773 263
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 773 263	84 773 263
Ingående avskrivningar	-5 091 899	-4 735 899
Årets avskrivningar	-534 000	-356 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 625 899	-5 091 899
Utgående redovisat värde	79 147 364	79 681 364
Taxeringsvärde byggnader	41 255 000	41 255 000
Taxeringsvärde mark	20 516 000	20 516 000
	61 771 000	61 771 000

Not 7 Andelskapital i SHF Maria Park

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 274	553 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 274	553 274
Ingående nedskrivningar	-553 273	-553 273
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-553 273	-553 273

Summa andelskapital

1

1

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	6	6
	6	6

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	57 430	54 530
Kabel-TV	46 139	46 139
Övrigt	7 600	12 207
	111 169	112 876

Not 10 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
SHB, transaktionskonto	412 207	524 589
	412 207	524 589

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 225 200	34 693 750	1 463 961	131 139	-46 585
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			30 000	-76 585	46 585
Avsättn. enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Årets resultat					238 169
Belopp vid årets utgång	31 225 200	34 693 750	1 718 961	-170 446	238 169

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Ränta	Konv.datum	Belopp	Amort. 2015
Långgivare				
Stadshypotek	3,24%	2015-06-01	11 411 000	534 000
			11 411 000	534 000

Långfristiga skulder exkl. korfristig del 10 877 000

En extra amortering har gjorts under året med 502 528 kr.
Om fem år bedöms låneskulden uppgå till 8 741 000 kr.

4

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	534 000	356 000
	534 000	356 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	243 916	235 347
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Revision	9 000	7 500
Taxebundna utgifter och värme	0	122 272
Övrigt	6 660	3 625
	292 431	401 599

Helsingborg 2015-02-19



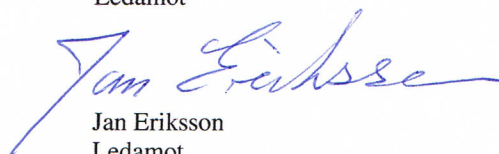
Beatrice Adolfsson
Ordförande



Mats Gallstad
Ledamot

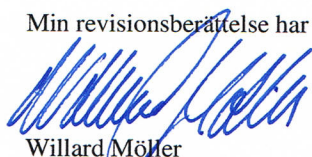


Berne Andersson
Ledamot



Jan Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-20



Willard Möller
Auktoriserad revisor
Mazars SET

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Maria Park nr 3
Org.nr. 716439-6454

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maria Park nr 3 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

4

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Maria Park nr 3 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 enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2015-02-20



Willard Möller
Auktoriserad revisor