

Styrelsen för Brf Maria Park nr 3, Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–01–01 – 2015–12–31.

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 2015-04-29 hos Bolagsverket.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-03-10. 25 medlemmar var närvarande och 20 lägenheter var representerade. Samt en extra föreningsstämma ägde rum 2015-04-14. 15 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

<u>Från</u>	<u>Till</u>	<u>Ledamöter</u>	<u>Suppleanter</u>
2015-01-01	2015-03-10	Beatrice Adolfsson, ordf Jan Eriksson, v.ordf Mats Gallstad, sekr Berne Andersson	Anders Qvarnström
2015-03-10	2015-12-31	Beatrice Adolfsson, ordf Sandra Flodmark, v.ordf Mats Gallstad, sekr Berne Andersson	Anders Qvarnström Jan Eriksson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamoten Mats Gallstad, Sandra Flodmark, Berne Andersson och för samtliga suppleanterna, dessutom fyllnadsval efter Beatrice Adolfsson.

Styrelsen har under året haft 11 (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	Willard Möller	Aukt revisor
Suppleant	Anders Johansson	Aukt revisor

Valberedning

Rune Berglund	Sammankallande
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 stadgar

Föreningen har under året fattat beslut om att anta nya stadgar vid två på varandra följande stämmor.
Besluten togs vid ordinarie föreningsstämma 2015-03-10 samt extra föreningsstämma 2015-04-14.
Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-04-29.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under året anordnat två gemensamma städdagar, den 10 maj, 4 oktober och en skogsträff 17 juni och ett julevent den 29 november.

Utfört underhåll

Under året har parkeringsplatserna längs med fastigheten asfalterats, dessutom har södra sophuset har blivit underhållsmålat. Tvättning av de delar av fasaden som är försedd med plåt har utförts och byte av några ventilationsfläktar på taket.

Uppdatering av gemensamhetslokalen/gästlägenheten har genomförts. Det har även skett byte av några glas i 3-glasfönster, i fyra stycken lägenheter.

Framtida underhåll

Värmereglercentralens samtliga cirkulationspumpar kommer bytas och en digital display installeras i samband med bytet. Takets ytskikt inkl. takrännor kommer också bytas.

4 f

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 81 (82) 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 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr).

Under verksamhetsåret har 6 (2) lägenheter överlåtits på nya ägare.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015 och är 469 kr/kvm. Någon ändring för 2016 är inte planerad.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 921	2 797	2 702	2 676	2 704
Årets resultat	435	238	-47	271	317
Totalt eget kapital	68 140	67 706	67 467	67 514	67 243
Balansomslutning	79 455	79 683	80 319	80 683	80 727
Soliditet	85,8%	85,0%	84,0%	83,7%	83,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	78 787	79 147	79 681	80 037	80 393
Taxeringsv., byggnader och mark	61 771	61 771	61 771	61 217	60 299
Taxeringsvärde, byggnader	41 255	41 255	41 255	41 455	37 828
Årsavgift kr/kvm	469	449	434	430	434
Låneskuld	10 733	11 411	12 270	12 626	12 982
Låneskuld kr/kvm BOA	1 723	1 832	1 970	2 027	2 084
Belåningsgrad	17,4%	18,5%	19,9%	20,6%	21,5%
Amortering under året	678	859	356	356	356
Medelränta, %	2,11%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%
Likvida medel	544	412	525	534	258
Likviditet	60%	49%	68%	72%	39%
Kassaflöde. kr/kvm BOA	160	124	98	106	108
Avsättning yttre fond, kr/kvm BOA	36	36	41	36	36

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

BOA=bostadsyta

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

4 f

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	67 723
Årets resultat	434 855
Årets fondavsättning	-225 000
Summa	277 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	277 578
Summa	277 578

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 126 285	2 998 615
Summa rörelseintäkter		3 126 285	2 998 615
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 857 112	-1 783 448
Övriga externa kostnader		-14 880	-12 106
Personalkostnader och arvoden	3	-44 299	-35 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 243	-534 000
Summa rörelsekostnader		-2 457 534	-2 365 373
Rörelseresultat		668 751	633 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	633
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-233 896	-395 706
Summa finansiella poster		-233 896	-395 073
Resultat efter finansiella poster		434 855	238 169
Resultat före skatt		434 855	238 169
Årets resultat		434 855	238 169

✓
f

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 787 191	79 147 364
		78 787 191	79 147 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital i SHF Maria Park	7	1	1
Bostadsrätt i egen förening		1	1
		2	2
Summa anläggningstillgångar		78 787 193	79 147 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		14 087	12 582
Övriga fordringar	8	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 712	111 169
		123 805	123 757
<i>Kassa och bank</i>	10	543 620	412 207
Summa omsättningstillgångar		667 425	535 964
SUMMA TILLGÅNGAR		79 454 618	79 683 330

4
F

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		1 943 961	1 718 961
		67 862 911	67 637 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-157 277	-170 446
Årets resultat		434 855	238 169
		277 578	67 723
Summa eget kapital		68 140 489	67 705 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 199 000	10 877 000
Summa långfristiga skulder		10 199 000	10 877 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	534 000	534 000
Leverantörsskulder		147 866	252 680
Aktuella skatteskulder		16 613	21 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	416 650	292 431
Summa kortfristiga skulder		1 115 129	1 100 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 454 618	79 683 330
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar (för skuld till kreditinstitut)		53 974 800	53 974 800
		53 974 800	53 974 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4
f

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).

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 upprättades år 2014 med en kvarvarande nyttjandeperiod på 124 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,75%
Markanläggning	4,00%

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 920 608	2 796 618
Bredband, tv, telefoni	180 624	180 624
Gästlägenhet	7 600	13 600
Övriga intäkter	17 453	7 773
	3 126 285	2 998 615

Not 2 Drift- Fastighetskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löpande underhåll/Reparationer	93 337	120 281
Periodiskt underhåll	22 540	0
El	60 302	63 251
Uppvärmning	644 396	640 154
Vatten & avlopp	139 045	140 232
Avfallshantering	62 190	54 145
Del i samfällighet	133 912	127 536
Försäkring	57 430	54 530
Kabel-TV	184 556	184 556
Fastighetsskötsel och snörenhållning	48 785	51 660
Förvaltning	67 958	63 347
Fastighetsavgift	265 749	260 253
Övrigt	76 912	23 503
	1 857 112	1 783 448

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Styrelsearvode	35 000	30 000
Sociala avgifter	9 299	5 819
	44 299	35 819

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ränteintäkter från bankkonto	0 0	633 633

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	231 396	393 206
Övriga räntekostnader	2 500	2 500
	233 896	395 706

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 773 263	84 773 263
Årets anskaffningar	181 070	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 954 333	84 773 263
Ingående avskrivningar	-5 625 899	-5 091 899
Årets avskrivningar	-541 243	-534 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 167 142	-5 625 899
Utgående redovisat värde	78 787 191	79 147 364
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

	2015-12-31	2014-12-31
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

Handwritten signature

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	6	6
	6	6

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	63 172	57 430
Kabel-TV	46 145	46 139
Övrigt	395	7 600
	109 712	111 169

Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SHB, transaktionskonto	543 620	412 207
	543 620	412 207

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	1 718 961	-170 446	238 169
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				238 169	-238 169
Avsättn. enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Årets resultat					434 855
Belopp vid årets utgång	31 225 200	34 693 750	1 943 961	-157 277	434 855

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Ränta	Datum för slutbetalning	Belopp	Amort. 2016
Långgivare				
Stadshypotek AB	0,88 %	2017-04-30	5 500 000	534 000
Stadshypotek AB	1,56 %	2020-04-30	5 233 000	0
			10 733 000	534 000
Långfristiga skulder exkl. korfristig del			10 199 000	

Om fem år bedöms låneskulden uppgå till 8 063 000 kr.

4
5

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	534 000	534 000
	534 000	534 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	262 457	243 916
Styrelsearvode	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	7 855
Revision	10 000	9 000
Taxebundna utgifter och värme	94 291	0
Upplupen räntekostnad	10 476	0
Övrigt	0	6 660
	416 650	292 431

Helsingborg 2016-03-29



Beatrice Adolfsson
Ordförande



Berne Andersson
Ledamot



Mats Gallstad
Ledamot



Sandra Flodmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-30



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 2015.

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Maria Park nr 3 för år 2015.

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

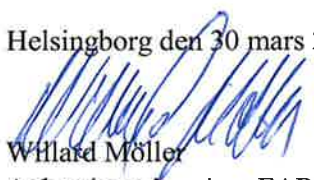
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 den 30 mars 2016



Willard Möller

Auktoriserad revisor FAR