allabrf.se

BRF



MARIA PARK 4

Org.nr 769606-7367

ÅRSREDOVISNING

2015

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s k bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Styrelsen för Brf Maria Park nr 4, Helsingborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31, föreningens 15:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2001-09-19 fastigheten Maria Park nr 37 i Helsingborgs kommun.
Fastigheten består av 20 st bostadsrätter i två flerbostadshus med följande lägenhetsfördelning:

2 rum o kök	6 st
3 rum o kök	6 st
4 rum o kök	6 st
5 rum o kök	2 st

Den totala boytan är 1 900 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat Lamaro AB för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalnings-datum	Bundet till	Lånebelopp 2015-12-31	Amortering år 2015
SEB	4 945 000	0,87%	2011-09-28	2016-03-16	4 670 000	0
SEB	5 080 000	0,87%	2011-09-28	2016-03-16	4 280 000	0
SEB	5 100 000	0,87%	2010-09-28	2016-03-16	4 697 500	230 000
	15 125 000				**13 647 500**	**230 000**

Årsavgifter
Ingen höjning av årsavgifterna har skett under året. Genomsnittlig årsavgift är 645 kr/kvm.

Fastighetsskatt
Fastigheten färdigställdes 2002 och har därmed åsatts värdeår 2002. Halv fastighetsavgift är debiterad 2008-2012. Fr o m 2013 debiteras hel fastighetsavgift, ca 25 000 kr/år. Med reservation för ändringar i skattelagstiftningen och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 30 (30) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1(en) överlåtelse skett (1 st föregående år).

Samfälligheter
Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar. Dels Maria Park g:a 1 som avser skötsel av gator och park inom Maria Park. Föreningens andel är ca 2,9 %. Dels Maria Park g:a 7 avseende sophus tillsammans med Brf Maria Park nr 3 och cykelhus tillsammans med nr 5. Föreningens andel är ca 19 %. Dels Maria Park g:a 8 avseende gångpassager och grönområde tillsammans med Brf Maria Park nr 5. Föreningens andel är ca 38,5 %.

Antal anställda
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Verksamhet under året som gått
Styrelsen har haft 6 styrelsesammanträde, ett konstitutionsmöte samt ordinarie årsmöte 24 april 2015.

Har skrivit om lånen.
Har målat fönsterna på 1:a och 2:a våningarna.
Bytt trälister på 2:a våningen.
Hade städdag den 30 maj.
Köpt nya krukor och blommor till entréerna.
Besiktigat fönster som eventuellt skall bytas ut.
Förlängt regnrännorna vid hus nr 12.

Eri Larsson har deltagit i 2 st kurser och Magnus Nilsson har deltagit i 1 kurs för styrelser i Bostadsrättsföreningar.

Som alltid har vi satt fokus på ekonomin eftersom kostnader och inkomster hela tiden förändras.

Målsättningen är att inte behöva höja medlemmarnas fasta avgifter.

Vi följer också upp de förändringar och förordningar som regeringen sätter upp för bostadsrättsföreningar. Vi har Lamaro AB som dels håller i skötseln av våra hus och grönområden, dels vår ekonomi.

Verksamhet under kommande år
Planerade åtgärder för 2016:
Byta ytterdörrar och fönster enligt planering.
Styrelsen fortsätter sitt arbete med att vara uppdaterad och framförallt fokuserad på ekonomin. Vi följer noggrant de nya regler som tillkommer från regeringen när det gäller bostadsrättsföreningar.
Underhållsplanen kommer att revideras och de åtgärder som ligger på 2016 kommer att genomföras.
Lamaro AB fortsätter att sköta fastighets- och ekonomiska förvaltningen.
Vi bevakar ränteläget för att få så liten räntekostnad som möjligt.
Vi fortsätter att se över planteringar, häckar samt träd.
Vi kommer att ha en städdag tillsammans med medlemmarna.
Skall medverka vid Samfällighetens föreningsstämma den 30 mars.

Styrelsen ser fram emot att vi får ett trevligt år tillsammans i vår bostadsrättsförening.

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eri Larsson	Ledamot	Ordförande
Ann Holmgren	Ledamot	Sekreterare
Magnus Nilsson	Ledamot	
Stig Svensson	Ledamot	
Fredrik Larsson	Suppleant	

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisorer

Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	Ordinarie
Anders Jönsson, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	Suppleant

Valberedning

Patrik Börjesson	Ordinarie
Susann Johansson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-02-09

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	69 430:79
Årets resultat före fondförändring	261 283:61
Årets avsättning till underhållsfonden	-366 000:00
	-35 285:60

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	-35 285:60

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 225 128	1 225 128
Övriga intäkter		1	1
Summa intäkter		**1 225 129**	**1 225 129**
Föreningens kostnader			
Reparationer	1	-4 500	-34 330
Planerat underhåll	2	-85 625	-46 455
Driftskostnader	3	-498 335	-481 694
Fastighetsavgift		-24 860	-24 340
Övriga förvaltningskostnader	4	-27 506	-30 012
Arvoden och kostnadsersättning	5	-39 177	-39 177
Avskrivningar		-95 000	-95 000
		-775 003	-751 008
Rörelseresultat		**450 126**	**474 121**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 502	10 260
Räntekostnader		-190 345	-304 344
		-188 843	**-294 084**
Resultat efter finansiella poster		**261 283**	**180 037**
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**261 283**	**180 037**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 992 500	34 087 500
Andelskapital i samfällighetsföreningen		57 151	57 151
Summa anläggningstillgångar		**34 049 651**	**34 144 651**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordran (pga autogiroproblem)		4 664	0
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	7	41 797	44 064
Summa kortfristiga fordringar		**46 461**	**44 064**
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Företagskonto SEB		332 314	334 727
Sparkonto SEB		5 646	2 953
Konto SEB (avsett för underhåll)		400 000	400 000
Summa kassa och bank		**742 959**	**742 680**
Summa omsättningstillgångar		**789 420**	**786 744**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 839 071**	**34 931 395**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 575 000	19 575 000
Yttre fond för underhåll		1 145 953	445 953
Summa bundet eget kapital		20 720 953	20 020 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		69 431	589 394
Årets resultat		261 284	180 037
Summa fritt eget kapital		330 714	769 431
Summa eget kapital		**21 051 667**	**20 790 384**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	13 647 500	13 877 500
Summa långfristiga skulder		**13 647 500**	**13 877 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 104	73 357
Förskottsbetalda avgifter		16 883	102 094
Beräknad fastighetsavgift		26 888	48 540
Uppl kostnader och förutb intäkter	10	32 029	39 520
Summa kortfristiga skulder		**139 904**	**263 511**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 839 071**	**34 931 395**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 925 000	16 925 000
Ställd för skuld till kreditinstitut			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014, men har ej medfört några väsentliga effekter.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:
Fr.o.m 2014 sker en linjär/rak avskrivning. Skriver endast av stommen/grunden som uppskattas till 25% av ingående byggnadsvärde och skrivs av på 80 år.
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Reparationer	2015-12-31	2014-12-31
Reparation vattenutkastare	464	0
Reparation El o tele	2 193	0
Reparation fönster o glas	1 843	0
Reparation tak	0	6 971
Reparation fläkt	0	1 444
Reparation trappautomat	0	1 765
Bilning, slipning nytt fall balkong	0	24 150
	4 500	**34 330**

Not 2 Planerat underhåll	2015-12-31	2014-12-31
Målning balkonger o fönsterpartier	85 625	4 050
Målning källargolv	0	11 864
OVK 6 års besiktning ventilation	0	13 216
Upprättande av underhållsplan	0	17 325
	85 625	**46 455**

Not 3 Driftskostnader	2015-12-31	2014-12-31
Snö- och halkbekämpning	4 447	5 973
Fastighetsskötsel o städning	69 806	66 344
Ekonomisk- o administrativ förvaltning	31 388	30 556
El	27 965	28 272
Fjärrvärme	156 396	145 333
Vatten och avlopp	38 367	39 122
Sopkostnad, avfall	22 019	22 622
Larmövervakning o mottagning	2 850	4 560
Hissbesiktning o serviceavtal	23 349	19 547
Fastighetsförsäkring	34 719	29 100
Kabel-TV	21 720	21 720
Porttelefon, telefoni hiss	2 622	8 845
Samfällighetsavgift	62 686	59 700
	498 335	**481 694**

Not 4 Övriga förvaltningskostnader	2015-12-31	2014-12-31
Förbrukningsmaterial	3 707	3 833
Kontorsmaterial	493	379
Postbefordran	0	130
Bolagsstämma	3 936	3 338
Teknisk förvaltning	0	4 875
Övriga förvaltningskostnader	4 098	2 503
Växter, gödning, jord, stenar o krukor	12 364	7 324
Vattenskada	0	7 130
Bankkostnader	1 053	500
Övriga externa tjänster	1 855	0
	27 506	**30 012**

Not 5 Arvode och kostnadsersättning	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Revisionsarvode	6 875	6 875
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Arbetsgivaravgifter styrelsearvoden	5 302	5 302
	39 177	**39 177**

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde Byggnad	30 400 000	30 400 000
Ingående anskaffningsvärde Mark	6 100 000	6 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 500 000**	**36 500 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 412 500	-2 317 500
Årets avskrivningar	-95 000	-95 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 507 500**	**-2 412 500**
Utgående planenligt restvärde	**33 992 500**	**34 087 500**
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 400 000	16 400 000
Mark	3 744 000	3 744 000
Totalt taxeringsvärde	**20 144 000**	**20 144 000**

Not 7 Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Förutbetald försäkringspremie	36 364	37 403
Förutbetald kabel-tv avgift	5 433	5 430
Upplupen ränteintäkt	0	1 231
	41 797	**44 064**

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underh.fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	19 575 000	1 145 953	69 431
Avsättning till underhållsfond		366 000	-366 000
Extra avsättning till underhållsfond			0
Uttag av yttre fond		0	
Årets resultat			261 284
Belopp vid årets utgång	**19 575 000**	**1 511 953**	**-35 285**

Not 9 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	13 647 500	13 877 500
Skuld vid årets slut	**13 647 500**	**13 877 500**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. Skuld
SEB 26056071	0,87%	2016-03-16	4 670 000	0	4 670 000
SEB 26056209	0,87%	2016-03-16	4 280 000	0	4 280 000
SEB 28889127	0,87%	2016-03-16	4 927 500	-230 000	4 697 500
			13 877 500	**-230 000**	**13 647 500**

Not 10 Uppl kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl räntekostnader	989	2 139
Uppl revisionsarvode	6 500	6 500
Uppl va, fjärrvärme, el och renhållning	24 540	30 881
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter	**32 029**	**39 520**

Brf Maria Park Nr 4
769606-7367

ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Underskrifter:

Helsingborg 2016- 03- 07

Eri Larsson

Ann Holmgren

Magnus Nilsson

Stig Svensson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits Helsingborg 2016- 03 - 30

Anders Callert
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Maria Park nr 4, org.nr 769606-7367

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Maria Park nr 4 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.

Revisorernas 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 bolaget 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Maria Park nr 4 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt 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. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 30/5 2016

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR