

Årsredovisning

för

Brf Maria Park nr 3, Helsingborg

716439-6454

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	13

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Maria Park nr 3, Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 dess nuvarande stadgar registrerades 2015-04-29 hos Bolagsverket.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborg Kommun

Föreningen äger fastigheterna med beteckningar Maria Park 38 och Maria Park 39, Helsingborg Kommun. Föreningens gatuadresser är Paviljonggången 10-80 (jämna nummer), 254 54 Helsingborg.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jan Eriksson	Ordförande	2017
Daniel Edenström	Ledamot	2017
Leif Svensson	Ledamot	2017
Berne Andersson	Ledamot	2017
Mats Gallstrand	Sekreterare	2018
Anders Qvarnström	Suppleant	2017
Göran Cederholm	Suppleant	2017

Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie	Anders Callert	Aukt revisor
Suppleant	MartinErlandsson	Aukt revisor

Valberedning

Rune Berglund	Samman kallande
Lars Bengtsson	

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Fastighetens drift, skötsel och underhåll har skötts av SL Markarbeten AB.

Information om fastigheten

Föreningen äger sedan 1999-01-07 fastigheterna Maria Park nr 38 och 39 med en tomtareal om 18 394 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1999. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens fastigheter består av 4 stycken flerbostadshus i en- till två våningar innehållande 54 lägenheter. 53 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet används som gemensamhetslokal. Den totala bostadsytan är 6 228,6 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 9 stycken 2 rum och kök
- 13 stycken 3 rum och kök
- 26 stycken 4 rum och kök
- 6 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-13. 25 medlemmar var närvarande och 25 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under året anordnat två gemensamma städdagar, den 8 maj och 9 oktober

Utfört underhåll

Under året har värmeväxlare bytts i 3 av våra fastigheter Paviljonggången 20, 42 och 64. Nya ytskikt av papp har utförts på lägre del av tak Paviljonggången 10 - 80

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 81 (81) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 5 (6) överlåtelser under året.

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 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016 och är 469 kr/kvm. Någon ändring för 2017 är inte heller planerad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 157	3 126	2 999	2 895	2 783
Årets resultat	-1 220	435	238	-47	271
Totalt eget kapital	66 921	68 140	67 706	67 467	67 514
Balansomslutning	78 246	79 455	79 683	80 319	80 683
Soliditet	85,4%	85,8%	85,0%	84,0%	83,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	78 246	78 787	79 147	79 681	80 037
Taxeringsv.,byggnader och mark	69 332	61 771	61 771	61 771	61 217
Taxeringsvärde, byggnader	42 701	41 255	41 255	41 255	41 455
Årsavgift kr/kvm	469	469	449	434	430
Låneskuld	10 199	10 733	11 411	12 270	12 626
Låneskuld kr/kvm BOA	1 637	1 723	1 832	1 970	2 027
Belåningsgrad	15,0%	17,4%	18,5%	19,9%	20,6%
Amortering under året	534	678	859	356	356
Medelränta, %	1,21%	2,11%	3,24%	3,24%	3,24%
Likvida medel	0	544	412	525	534
Likviditet	7%	60%	49%	68%	72%
Kassaflöde, kr/kvm BOA	181	160	124	98	106
Avsättning yttre fond, kr/kvm BOA	36	36	36	41	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

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	1 943 961	-157 277	434 855
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				434 855	-434 855
Avsättn. enligt underhållsplan			525 000	-525 000	
Årets uttag motsvarande periodiskt uh			-1 802 912	1 802 912	
Årets resultat					-1 219 682
Belopp vid årets utgång	31 225 200	34 693 750	666 049	1 555 490	-1 219 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	277 578
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-225 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-300 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	1 802 912
Årets resultat	-1 219 682
Summa	335 808

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	335 808
Summa	335 808

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 844	3 126 285
Summa rörelseintäkter		3 156 844	3 126 285
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-3 636 005	-1 857 112
Övriga externa kostnader	4	-21 147	-14 880
Personalkostnader och arvoden	5	-48 199	-44 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 243	-541 243
Summa rörelsekostnader		-4 246 594	-2 457 534
Rörelseresultat		-1 089 750	668 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-129 962	-233 896
Summa finansiella poster		-129 932	-233 896
Resultat efter finansiella poster		-1 219 682	434 855
Resultat före skatt		-1 219 682	434 855
Årets resultat		-1 219 682	434 855

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 245 948	78 787 191
		78 245 948	78 787 191
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital i SHF Maria Park	9	1	1
Bostadsrätt i egen förening		1	1
		2	2
Summa anläggningstillgångar		78 245 950	78 787 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		13 775	14 087
Övriga fordringar	10	33	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	113 032	109 712
		126 840	123 805
<i>Kassa och bank</i>	12	0	543 620
Summa omsättningstillgångar		126 840	667 425
SUMMA TILLGÅNGAR		78 372 790	79 454 618

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 225 200	31 225 200
Kapitaltillskott		34 693 750	34 693 750
Fond för yttre underhåll		666 049	1 943 961
Summa bundet eget kapital		66 584 999	67 862 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 555 491	-157 277
Årets resultat		-1 219 682	434 855
Summa fritt eget kapital		335 809	277 578
Summa eget kapital		66 920 808	68 140 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	9 665 000	10 199 000
Summa långfristiga skulder		9 665 000	10 199 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	534 000	534 000
Checkräkningskredit	16	655 889	0
Leverantörsskulder		244 772	147 866
Aktuella skatteskulder		20 732	16 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 589	416 650
Summa kortfristiga skulder		1 786 982	1 115 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 372 790	79 454 618

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2016:10. *Årsredovisning i mindre företag (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 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 920 608	2 920 608
Bredband, tv, telefoni	180 624	180 624
Gästlägenhet	17 800	7 600
Förråd	22 500	0
Övriga intäkter	15 312	17 453
	3 156 844	3 126 285

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Löpande underhåll/Reparationer	69 818	93 337
Periodiskt underhåll	1 802 912	22 540
El	50 863	60 302
Uppvärmning	673 097	644 396
Vatten & avlopp	145 902	139 045
Avfallshantering	60 157	62 190
Del i samfällighet	133 912	133 912
Försäkring	63 172	57 430
Kabel-TV	184 580	184 556
Bredband	713	0
Fastighetsskötsel och snörenhållning	68 579	48 785
Förvaltning	64 315	67 958
Fastighetsavgift	271 224	265 749
Övrigt	46 761	76 912
	3 636 005	1 857 112

Specifisering av periodiskt underhåll

Planerat Uh/Rep Installationer värme	498 750	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	1 304 162	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader	0	22 540
	1 802 912	22 540

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Extern revisor	14 500	12 250
Övrigt	6 647	2 630
	21 147	14 880

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Styrelsearvode	40 000	35 000
Sociala avgifter	8 199	9 299
	48 199	44 299

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Övriga ränteintäkter	30	0
	30	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	126 240	231 396
Övriga räntekostnader	3 722	2 500
	129 962	233 896

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 954 333	84 773 263
Årets anskaffningar	0	181 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 954 333	84 954 333

Ingående avskrivningar	-6 167 142	-5 625 899
Årets avskrivningar	-541 243	-541 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 708 385	-6 167 142
Utgående redovisat värde	78 245 948	78 787 191
Taxeringsvärde byggnader	42 701 000	41 255 000
Taxeringsvärde mark	26 631 000	20 516 000
	69 332 000	61 771 000

Not 9 Andelskapital i SHF Maria Park

	2016-12-31	2015-12-31
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 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	33	6
	33	6

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	66 331	63 172
Kabel-TV	46 216	46 145
Övrigt	485	395
	113 032	109 712

Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SHB, transaktionskonto	0	543 620
	0	543 620

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta	Datum för slutbetalning	Belopp	Amort. 2016
Stadshypotek AB	0,88 %	2017-04-30	5 500 000	267 000
Stadshypotek AB	1,56 %	2020-04-30	4 699 000	267 000
			10 199 000	534 000
Långfristiga skulder exkl. korfristig del			9 665 000	

Om fem år bedöms låneskulden uppgå till 7 259 000 kr (8 063 000 kr).

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	53 974 800	53 974 800
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	534 000	534 000
	534 000	534 000

Not 16 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	655 889	0

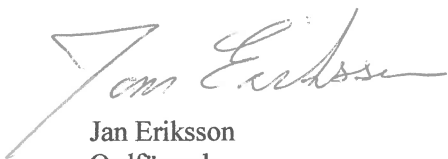
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	266 952	262 457
Styrelsearvode	35 000	30 000
Sociala avgifter	7 834	9 426
Revision	12 000	10 000
Taxebundna utgifter och värme	0	94 291
Upplupen räntekostnad	9 803	10 476
	331 589	416 650

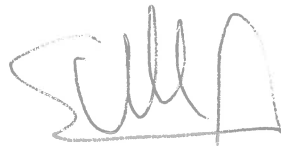
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Gästlägenheten ska få ett nytt trädäck.

Helsingborg 2017-02-10



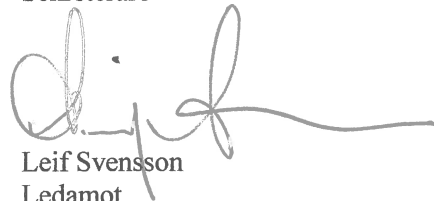
Jan Eriksson
Ordförande



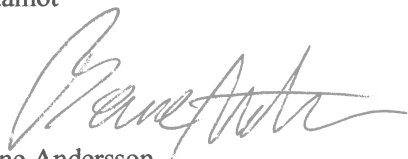
Mats Gallstad
Sekreterare



Daniel Edenström
Ledamot



Leif Svensson
Ledamot



Berne Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 17 februari 2017



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Maria Park nr 3 för år 2016.

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 2016 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2015 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse uttalat sig enligt standardutformning om denna årsredovisning

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 3 för år 2016.

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.

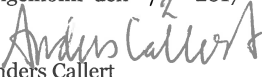
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. 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 vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 17/2 2017


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR