

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stationsparken, org. nr. 769616-0295, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lokomobilen 1 som byggdes år 2008 i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 12 juli 2007 med förnyande den 21 december 2011.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 April 2014. På stämman deltog 16 medlemmar varav röstberättigade var 14, inga fullmakter fanns.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Johnny Nilsson	Ordförande	vald t o m 2014
Hans-Otto Lauer	Vice Ordförande	vald t o m 2014
Malou Bratt	Sekreterare	vald t o m 2015
Peter Ellström	Ledamot	vald t o m 2015
Piroska Dako	Ledamot	vald t o m 2014
Peter Carlsson	Suppleant	vald tom 2014
Roland Nord	Suppleant	vald tom 2014
Tony Åkesson	Suppleant	vald tom 2014
Berit Lauer	Suppleant	vald tom 2014

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Revisor har under året varit revisor utsedd från Ernst & Young. Föreningens internrevisor har varit Patricia Gerdus.

Valberedningen har varit Ragnhild Ståleker (sammankallande), Kjell-Ove Linell och Patricia Gerdus.

Föreningens fastighet som byggdes 2008 består av 3 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 48 lägenheter, samtliga är bostadsrätter. Total bostadsyta är 4409 Kv.m.

3 extra vindsförråd hyrs ut till medlemmar, av dessa är 2 uthyrda.

Föreningen äger marken. I föreningens fastigheter finns 54 parkeringsplatser för bil och 3 platser för MC, samtliga bilplatser hyrs ut till medlemmar och bostadsgäster och 2 av de 3 MC platserna är uthyrda.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
TTA	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät samt gas
Canal Digital	Analogt basutbud för Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone	Serviceavtal hissar
Portsystem	Serviceavtal garageport
Bravida	Serviceavtal värme och ventilation
Mats Fönsterputs	Trappstädning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2014 har varit ett händelserikt år, och det år då vår förening äntligen blev fullsatt med medlemmar.

Under sensommaren drabbades vi av två översvämningar under en kort period som både tog kraft och pengar från annat. Och hisschakten tog en del stryk som gjorde att vi fick ta hit en tekniker vid ett par tillfällen när det samlats vatten i hisschakten. Vi har även haft kontakter med representanter ifrån Malmö stad för att diskutera dräneringen från skolan. Det verkar som de lyssnat när de i vintras gjorde en ny avrinning i närheten till vår uteparkering.

Styrelsen anordnade en fixare dag som är ett tillfälle när vi tillsammans hjälps åt med sysslor runt om i vår fastighet, och som avslutning grillade vi och hade en mysig stund ute vid vår grillplats.

Vi beslöt under hösten oss för att prova ett nytt städföretag och de är nu sedan i december i gång med att hålla rent hos Stationsparken.

Årets resultat, underskott 435 000, har uppkommit på grund av de nya redovisningsreglerna enligt K2 som gäller from 2014. För Brf Stationsparken innebär detta en ökad avskrivning med ca 650 000 kronor då man inte längre får använda progressiva avskrivningsplaner utan endast raka planer är tillåtna.

Avskrivningarna har dock ingen påverkan på föreningens likviditet (kassa) utan påverkar endast resultatet.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som upprättades 2013, någon uppdatering har inte skett under 2014.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder, inom en 10-års-period, enligt föreningens 20-årsplan för underhåll. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde

Byggdela	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mark					124					
Fasad										99
Fönster					58					30
Yttertak					4					4
Trapphus							45			
Lägenheter				19						
Gemensamheter					6				21	15
Installationer	60	38	30		222		48	38		302
Totalt	60	38	30	19	414	0	93	38	21	450

Medlemsinformation

Avgifterna har under året ej höjts, ingen höjning för 2015 är planerad.

Under året har 14 överlåtelse skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70 st.

Flerårsöversikt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	2 047	1 987	1 761	1 676
Rörelseresultat, tkr	-441	32	-101	-248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-435	38	-96	-245
Soliditet, %	99	99	99	99
Likviditet, %	382	267	202	140
Balansomslutning, tkr	132 292	132 715	132 612	132 756
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	404	396	344	328
Fond för yttre underhåll, tkr	319	323	204	119

Definitioner till nyckeltalen

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat underskott	-875 438
Årets resultat	<u>-435 094</u>
Totalt	-1 310 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts enl uh-plan:	140 000
Från fond för yttre underhåll återföres:	<u>-6 359</u>
I ny räkning balanseras:	-1 444 173

Förslaget innebär:

Balanserat underskott ökar med	568 735
Fond för yttre underhåll ökar med	133 641

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 047 219	1 986 750
Summa rörelseintäkter		2 047 219	1 986 750
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 375 539	-1 466 991
Övriga externa kostnader	3	-106 058	-125 330
Personalkostnader och arvoden	4	-54 986	-56 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 453	-305 730
Summa rörelsekostnader		-2 488 036	-1 954 727
Rörelseresultat		-440 817	32 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 823	6 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100	-80
Summa finansiella poster		5 723	6 029
Resultat efter finansiella poster		-435 094	38 052
Årets resultat		-435 094	38 052

90

JK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	130 634 837	131 586 290
Summa materiella anläggningstillgångar		130 634 837	131 586 290
 Summa anläggningstillgångar		 130 634 837	 131 586 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	12 642	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0	40 863
Summa kortfristiga fordringar		12 642	40 874
 <i>Kassa och bank</i>	8	 1 644 450	 1 088 461
Summa omsättningstillgångar		1 657 092	1 129 335
SUMMA TILLGÅNGAR		132 291 929	132 715 625

90

JH.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		132 850 603	132 850 603
Fond för yttre underhåll		318 812	322 664
Summa bundet eget kapital		133 169 415	133 173 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-875 438	-917 342
Årets resultat		-435 094	38 052
Summa fritt eget kapital		-1 310 532	-879 290
Summa eget kapital		131 858 883	132 293 977

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		34 214	222 012
Aktuella skatteskulder		0	12 600
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	10	398 832	187 036
Summa kortfristiga skulder		433 046	421 648

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 291 929	132 715 625
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
------------------------	------	------

Ansvarsförbindelser

Fastigo	Inga	Inga
---------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 115 år och rak avskrivning. Tillkommande investeringar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,9

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	1 775 880	1 741 284
Hyror lokal	2 480	0
Hyror garage	252 800	239 250
Överlåtelseavgifter	8 770	3 324
Pantavgifter	2 636	1 325
Övrigt	4 653	1 567
Summa	2 047 219	1 986 750

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STATIONSPARKEN

Org.nr. 769616-0295

Not 2 Drift- Fastighetskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städning	111 807	117 646
Material i fastighetsskötsel	20 864	2 930
Samfälligheten Lokomobilen (specifikation se nedan)	240 000	240 000
Löpande underhåll/Reparationer	90 698	69 412
Periodiskt underhåll (specifikation se nedan)	6 359	78 852
Uppvärmning	483 512	549 614
El	127 788	122 319
Vatten	102 428	79 843
Fastighetsförsäkring	32 199	31 580
Kabel Tv	60 090	79 774
Förvaltningskostnader	80 535	77 527
Övriga förvaltningskostnader	6 659	4 894
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 600	12 600
Summa	1 375 539	1 466 991

Specificering periodiskt underhåll

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byte pumpmotor	6 359	0
Div periodiskt underhåll	0	78 852
	6 359	78 852

Specificering Samfälligheten Lokomobilen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel,snöröjning	92 067	93 871
Reparationer	8 718	6 995
Sophantering	43 861	45 112
El	25 206	29 102
Arvode inkl. soc.avg.	14 375	14 089
Övriga kostnader	55 773	50 831
	240 000	240 000

Hela Samfälligheten har ett balanserat resultat per 2014-12-31 på 85 275 kronor samt en underhållsfond på 80 659 kronor.

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Konsultarvode	4 401	34 509
Serviceavtal	77 132	69 070
Övriga externa kostnader, revision extern m.m	24 525	21 751
	106 058	125 330

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 400	44 500
Övriga arvode, valberedning	888	900
Sociala kostnader	9 698	11 276
Summa	54 986	56 676

Not 5 Byggnader och mark

2014

2013

Föreningen äger byggnaden på fastigheterna Lokomobilen 1 i Malmö. Marken är friköpt.

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	132 750 000	132 750 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	132 750 000	132 750 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 163 710	-857 980
Årets avskrivningar	-951 453	-305 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 115 163	-1 163 710

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 169 250	22 169 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 169 250	22 169 250

Utgående redovisat värde byggnader och mark	130 634 837	131 586 290
--	--------------------	--------------------

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 46 460 000 kr. Värdeår 2009,

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	34 000 000	8 200 000	42 200 000
Lokaler	1 260 000	0	1 260 000
	35 260 000	8 200 000	43 460 000

Not 6 Övriga fordringar

2014-12-31

2013-12-31

Skattekonto	12 642	11
	12 642	11

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Förutbetalt Eon gas	0	20 833
Förutbetalt Inspecta	0	4 356
Kabel-TV	0	15 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	650
Summa	0	40 863

Not 8 Kassa och bank

2014-12-31

2013-12-31

Bankkonto Handelsbanken	1 639 450	1 083 461
Handkassa	5 000	5 000
Summa	1 644 450	1 088 461

10

JN

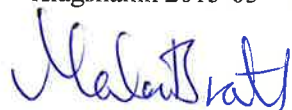
Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
Belopp vid årets ingång	123 645 603	9 205 000	322 664	-917 342	38 052
Vinstdisp. enl. stämmobeslut 2014				38 052	-38 052
Avsättning enligt underhållsplan			75 000	-75 000	
Uttag motsvarande per. underhåll			-78 852	78 852	
Årets resultat					-435 094
Belopp vid årets utgång	123 645 603	9 205 000	318 812	-875 438	-435 094

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
EY revisionsarvode	14 000	13 000
Upplupen el	10 255	0
Upplupen värmekostnad	156 108	0
Upplupnet TTA	3 719	0
Arvode styrelse	44 400	44 500
Arvode valberedning	888	900
Sociala avgifter	14 229	14 265
Förskottsbetalda avgifter/hyror	155 233	114 371
Summa	398 832	187 036

Klagshamn 2015-03-17



Malou Bratt



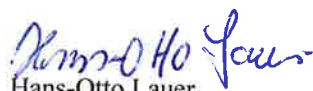
Piroška Dako



Johnny Nilsson



Peter Ellström



Hans-Otto Lauer

Brf Stationsparken
Org.nr. 769616-0295
www.lokomobilen.se/stationsparken

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-17.



Peter Olsson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Patricia Gerdus
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stationsparken, org.nr 769616-0295

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stationsparken 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stationsparken 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17/3 2015

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Patricia Gerdus
Förtroendevald revisor