

Brf. Stationsparken
769616-0295



Årsredovisning 2015

Brf Stationsparken

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 14 April 2015. På stämman deltog 30 medlemmar varav 25 röstberättigade. Inga fullmakter fanns.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Peter Ellström	Ordförande	vald t o m 2015
Tony Åkesson	Vice Ordförande	vald t o m 2016
Malou Bratt	Sekreterare	vald t o m 2015
Peter Carlsson	Ledamot	vald t o m 2016
Claes Ekelund	Ledamot	vald t o m 2016
Roland Nord	1:e Suppleant	vald t o m 2015
Hans-Otto Lauer	2:e Suppleant	vald t o m 2015
Hans Gunnerdal	3:e Suppleant	vald t o m 2015
Maria Torneus	4:e Suppleant	vald t o m 2015

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har under året varit, revisor utsedd från EY och internrevisor Eva Jonsson.

Valberedningen har varit Jeanette Martin (sammanställande), Ragnhild Ståleker och Laila Petersson.

Föreningens fastighet som byggdes 2008 består av 3 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 48 lägenheter, samtliga är bostadsrätter. Total bostadsyta är 4409 m².

I föreningens fastigheter finns 54 parkeringsplatser för bil och 3 platser för MC. Samtliga bilplatser var vid årsskiftet uthyrda till medlemmar och boende, och av de 3 MC platserna var 2 uthyrda. 3 extra vindsförråd finns för uthyrning till medlemmar. Av dessa är 2 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
Eon	Gasavtal
Telia	Bredband, tv och IP telefoni (fastighetsanslutning)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
KONE	Serviceavtal hissar
Portsystem 2000 AB	Serviceavtal garageport
Bravida	Serviceavtal värme och ventilation
Mats Fönsterputs & Städ	Trappstädning och fönsterputs loftgångar
Initial	Entrémattor

PO

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hela styrelsen har varit engagerad och delaktiga i arbetet för föreningen. Där till har vi haft stor hjälp från medlemmar utanför styrelsen, som har ställt upp med sin tid och kunskap. Sammantaget har detta resulterat i, att både stora och mindre arbeten har kunnat färdigställas.

Under mars månad genomfördes en välbehövlig spolning av avloppsrören i våra hus. Därefter, och det sista som blev klart innan senaste stämman var OVK, obligatorisk ventilationskontroll och energideklarationen.

På senaste stämman togs beslutet att teckna avtal med Telia om fastighetsanslutning för TV, bredband och telefoni. Trots den något skakiga uppstarten under september månad, var det ett beslut med ett lyckat resultat!

Årets resultat, underskott 501 874 kr, grundar sig i redovisningsreglerna enligt K2 som tillämpats från och med 2014. För Brf Stationsparken innebär detta en ökad avskrivning med c:a 650 000 kr per år 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, och uppdaterades under 2015.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens 10-årsplan för underhåll. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2015 års penningvärde.

Byggdel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark				124							
Fasader									99		
Fönster				58					30		
Yttertak				4					4		
Trapphus						45					
Hissar										120	
Lägenheter			19								
Gemensamhet	3	3	3	3	3	3	3		15	22	
Installationer		161	38	173		86	11		329	30	
TOTALT	3	164	60	368	3	134	14	0	477	172	0

Medlemsinformation

Avgifterna har justerats med 5 % för att täcka de nytillkomna kostnaderna för Telia fastighetsanslutning, som numera ingår i avgiften. En planenlig höjning med 2 % genomförs 2016.

Under året har 6 överlåtelse skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69st.

Samfälligheten Lokomobilens bokslut är vid upprättandet av Brf Stationsparkens bokslut inte färdigställt varför specifikation av kostnaderna inte kunnat lämnas. För medlemmar som är intresserade av specifikation tag kontakt med representant från Lokomobilens som kommer att kunna redovisa dessa vid senare tillfälle.

90

Tjänst CE
R
SV

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 099	2 047	1 987	1 761
Resultat efter finansiella poster	-502	-435	38	-96
Soliditet (%)	99	99	99	99
Balansomslutning	131 970	132 292	132 715	132 612
Kassalikviditet (%)	372	382	267	202
Årsavgifter bostäder kr/kvm	412	404	396	344
Behållning yttre underhållsfond	452	319	323	204

Definitioner av nyckeltal

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%.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 444 172
Årets resultat	-501 874
	-1 946 046

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-31 125
Balanseras i ny räkning	-2 074 921
	-1 946 046

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

PO

T. N. J. CE
Q. S. P. K.

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 099 013	2 047 219
Summa rörelseintäkter		2 099 013	2 047 219
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 541 835	-1 454 856
Övriga externa kostnader	3	-58 083	-26 741
Personalkostnader och arvoden	4	-55 192	-54 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-951 453	-951 453
Summa rörelsekostnader		-2 606 563	-2 488 036
Rörelseresultat		-507 550	-440 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 920	5 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244	-100
Summa finansiella poster		5 676	5 723
Resultat efter finansiella poster		-501 874	-435 094
Årets resultat		-501 874	-435 094

GD

T.Å. UB CE
R. SJ

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

5

129 683 384

130 634 837

129 683 384

130 634 837

129 683 384

130 634 837

6

12 747

12 642

60 000

0

72 747

12 642

7

2 214 173

1 644 451

2 214 173

1 644 451

2 286 920

1 657 093

131 970 304

132 291 930

PO

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Ansvarsförbindelser**

Not

2015-12-31

2014-12-31

8

123 645 603

9 205 000

452 453

133 303 056

-1 444 172

-501 874

-1 946 046

131 357 010

133 205

42 432

437 657

613 294

131 970 304

123 645 603

9 205 000

318 812

133 169 415

-875 437

-435 094

-1 310 531

131 858 884

34 214

0

398 832

433 046

132 291 930

Inga

Inga

Inga

Inga

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader och mark

0,9

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats 2014 med nyttjandeperioden 115 år och rak avskrivning.

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 framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett 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	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 798 101	1 775 880
	Hyror förråd	13 130	6 230
	Hyror garage	276 648	249 050
	Överlåtelseavgifter	6 668	8 770
	Pantsättningsavgifter	4 445	2 636
	Övriga ersättningar	21	4 653
		2 099 013	2 047 219

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2 015	2 014
	Material i Fastighetsskötsel	25 032	20 864
	Fastighetsskötsel	45 073	37 189
	Städning	70 155	74 618
	Ventilationskontroll	6 688	0
	Hissbesiktning	0	8 844
	Serviceavtal	64 718	77 132
	El	105 492	127 788
	Uppvärmning	512 429	483 512
	Vatten	105 806	102 428
	Fastighetsförsäkring	32 958	32 199
	Kabel TV	60 950	60 090
	Förvaltningskostnad	85 601	80 535
	Fastighetsskatt	42 332	12 600
	Löpande underhåll	113 476	90 698
	Periodiskt underhåll installationer	31 125	6 359
	Samfälligheten Lokomobilen specifikation	240 000	0
	Fastighetsskötsel, snöröjning	0	92 067
	Reparationer	0	8 718
	Sophantering	0	43 861
	El	0	25 206
	Arvode inkl. soc.avg.	0	14 375
	Övriga kostnader	0	55 773
		<u>1 541 835</u>	<u>1 454 856</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	14 969	15 681
	Konsultarvode	26 433	4 401
	Övriga externa kostnader	16 681	6 659
		<u>58 083</u>	<u>26 741</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode enl. stämmobeslut	43 612	44 400
	Övriga arvode	890	888
	Sociala kostnader	10 690	9 698
	Summa	<u>55 192</u>	<u>54 986</u>

P

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

Org.nr. 769616-0295

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark		2015-12-31		2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden		132 750 000		132 750 000	
	Utgående anskaffningsvärden		132 750 000		132 750 000	
	Ingående avskrivningar		-2 115 163		-1 163 710	
	Årets avskrivningar		-951 453		-951 453	
	Utgående avskrivningar		-3 066 616		-2 115 163	
	Redovisat värde		129 683 384		130 634 837	
	<i>Taxeringsvärden</i>					
	Mark		8 200 000		8 200 000	
	Byggnader		35 260 000		35 260 000	
			43 460 000		43 460 000	
	Fastigheten har värdeår 1999.					
	Bokfört värde byggnad	107 514 134 kronor				
	Bokfört värde mark	22 169 250 kronor				
	Summa bokfört värde	129 683 384 kronor				
Not 6	Övriga fordringar		2015-12-31		2014-12-31	
	Skattekonto		12 747		12 642	
			12 747		12 642	
Not 7	Kassa och bank		2015		2014-12-31	
	Handkassa		458		5 000	
	Handelsbanken		1 207 800		1 639 451	
	SBAB		1 005 915		0	
			2 214 173		1 644 451	
Not 8	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	123 645 603	9 205 000	318 812	-875 437	-435 094
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut					
	Reservering till fond för yttre underhåll			140 000		-140 000
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-6 359		6 359
	Balanseras i ny räkning				-568 735	568 735
	Årets resultat					-501 874
	Belopp vid årets utgång	123 645 603	9 205 000	452 453	-1 444 172	-501 874

T.Å. US CE
R. J.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Malmö 18 mars 2016



Malou Bratt



Peter Ellström



Peter Carlsson



Tony Åkesson

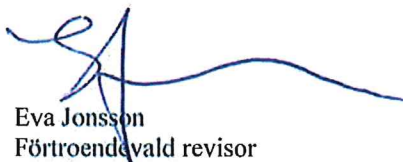


Claes Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2016

EY


Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Eva Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stationsparken 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

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 2015 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 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

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

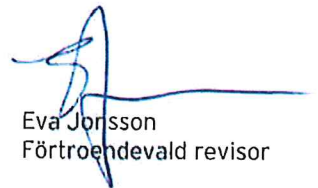
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30 / 3 2016

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Eva Jonsson
Förtroendevald revisor