

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

M-TRE

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen M-Tre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-13 hos Bolagsverket. Nya stadgar registrerades 2015-01-15.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kompassen. Föreningens andel är 6,8 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning, kommunikations och planteringsytor, dagvattensystem samt belysning..

Styrelsen

Mats Andersson	Ledamot
Lina Olsson	Ledamot
Kristian Sylwander	Ledamot

Hans Ribbnäs	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Yngve Karlsson	Ordinarie Extern
Rebecka Steinwall	Suppleant Intern

Valberedning

Pernilla Evaldh
Rebecka Steinwall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-03. Extra stämma 1 med anledning av ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-08. Extra stämma 2 med anledning av ändring av stadgarna.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skansen 2	2004	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

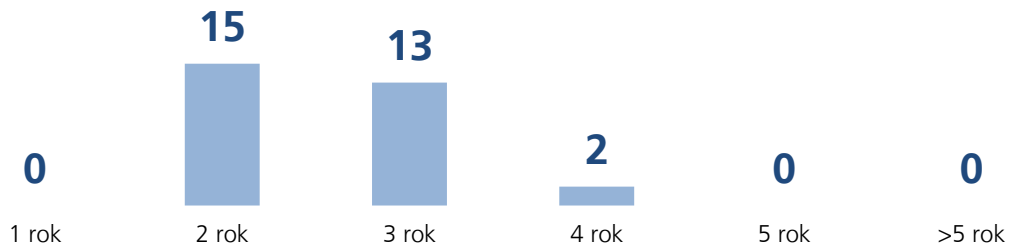
Fastighetens värdeår är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 010 m², varav 2 010 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Skansen 2

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av samtliga träpartier i fasaden.	2014
Utbyte av justerventiler för värmesystemet + injustering av värmesystemet	2013
Anläggning av nytt tätskikt och plåtsättning på altaner på fastighetens översta plan.	2012 - 2013
Omfogning av fasadpartier.	2010 - 2011
Täckning av balkongtak med bromattor samt plåtsättning av balkongtak.	2010 - 2011
Planerat underhåll	År
Nya stuprör för att förbättra avrinningen från balkongtaken mot öster.	2015
Bygga om avrinningen från taket över utskjutet.	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal Ventilation	Bravida
Serviceavtal Hissen	Hiss i Skåne

Föreningens ekonomi

Under budgetering inför kommande år beslutade styrelsen att bibehålla nivån på avgiften. Ingen förändring har skett för våra räntekostnader då inget av de större lånen löpte ut under året som gått.

Styrelsen har tillsammans med föreningen beslutat om att införa en avgift för andrahandsuthyrning. Denna kommer att ligga på 2000:- per år och lägenhet och kommer att bli en extra intäkt för föreningen.

Under året har föreningen haft ett stort underhållsarbete gällande inoljning av samtliga träpartier i fasaden. Detta arbete landade på en kostnad på 200 tkr. I övrigt har vi hittills lyckats med att hålla våra värmekostnader nere, till stor del med hjälp av det milda vädret men förhoppningsvis har även vårt arbete kring vårt värmesystem under 2013 givit effekt. Likviditeten inför 2015 får anses som god på nära 600 tkr.

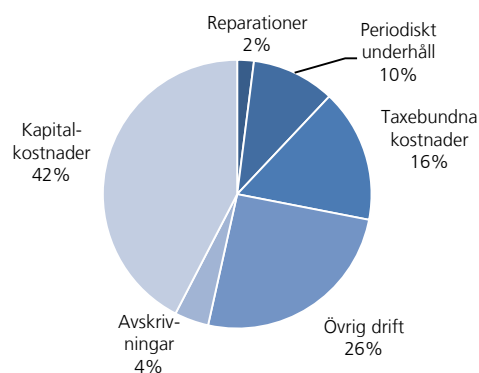
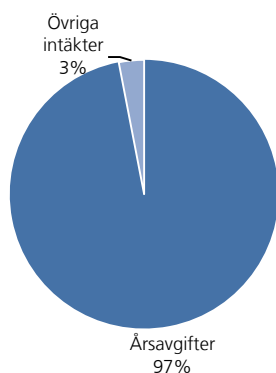
Inför nästkommande år ligger det en liten osäkerhet kring ekonomin då styrelsen har inplanerat ett stort arbete gällande avrinning av vatten från utskjutet. I nuläget har vi ingen uppgift på kostnad men det kan överskrida vår budget för reparationer. Likviditetsmässigt ska det inte innebära några problem.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	602 896	476 758
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 866 789	1 841 454
Finansiella intäkter	594	2 522
Minskning korta fordringar	45 528	228 308
	1 912 911	2 072 285
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 036 360	960 541
Finansiella kostnader	807 655	827 947
Minskning av föreningens lån	90 000	90 000
Minskning av korta skulder	9 390	65 513
	1 943 405	1 944 001
KASSA VID ÅRETS SLUT	572 402	602 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-30 494	126 139

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året Underhåll

Under året har samtliga träpartier i fasaden inoljats.

Gemensam fönsterputsning av fönstrens utsida har genomförts vid två tillfällen.

Övrigt

Under året har två extrastämmor hållits pga av stadgeändringar. Bland annat har en paragraf lagts till som medger att styrelsen kan besluta om att ta ut en årlig avgift för andrahandsuthyrning.

Under året hade vi en gemensam trädgårdsdag när vi tillsammans jobbade med vår trädgård och våra gemensamma ytor.

Kommunen har inte återkommit med ytterligare krav på att föreningen skall ingå parkeringsavtal efter att föreningen bestred kommunens krav i februari 2009 (se tidigare årsredovisningar).

Händelser efter året Underhåll

Under 2015 har vi för avsikt att förbättra avrinningen från taket över utskjutet för att minska risken för framtida läckor i underliggande lägenheter. I samband med detta arbeta skall det även monteras stuprör på balkongtaken mot öster, också detta för att förbättra avrinningen från husets tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 42

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	901	903	916	916
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 911	11 956	12 201	12 120
Elkostnad/m ² totalyta	14	21	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	92	119	128	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	402	412	445	487
Soliditet (%)	62	62	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	-23	14	38
Nettoomsättning (tkr)	1 866	1 841	1 810	1 810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 010 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 200
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-110 778
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa ansamlad förlust	-215 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	190 301
att i ny räkning överförs	-25 677

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 810 201	1 814 987
Övriga rörelseintäkter	Not 2	56 588	26 467
		1 866 789	1 841 454
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-377 522	-340 377
Driftkostnader	Not 4	-534 079	-502 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 335	-84 860
Personalkostnader	Not 6	-38 425	-33 206
Avskrivningar	Not 7	-78 568	-78 568
		-1 114 928	-1 039 108
RÖLSERESULTAT		751 861	802 346
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		594	2 522
Räntekostnader		-807 655	-827 947
		-807 061	-825 425
ÅRETS RESULTAT		-55 200	-23 079

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	62 817 975	62 896 542
		62 817 975	62 896 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 817 975	62 896 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
SBC Klientmedel i SHB		572 401	0
Övriga fordringar		18 358	20 664
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	0	43 342
		590 879	64 006
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		119 073	119 073
		119 073	119 073
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
SBC klientmedel i SHB		0	602 895
		1	602 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		709 952	785 975
SUMMA TILLGÅNGAR		63 527 927	63 682 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		39 080 000	39 080 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	328 000	278 000
		39 408 000	39 358 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-160 778	-87 699
Årets resultat		-55 200	-23 079
		-215 978	-110 778
SUMMA EGET KAPITAL		39 192 022	39 247 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 851 000	23 941 000
		23 851 000	23 941 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	90 000	90 000
Leverantörsskulder		71 728	45 931
Skatteskulder		36 390	38 610
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	286 787	319 754
		484 905	494 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 527 927	63 682 517
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	24 144 000	24 144 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	963 år	963 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 810 201	1 814 987
		1 810 201	1 814 987
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	56 286	26 394
	Öresutjämning	-37	-38
	Övriga intäkter	339	111
		56 588	26 467

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 080	90 528
	Fastighetsskötsel beställning	5 638	7 940
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 251
	Snöröjning/sandning	1 838	7 653
	Städning enligt beställning	35 000	32 500
	Hissbesiktning	1 196	1 015
	Gemensamma utrymmen	1 664	962
	Gård	3 242	695
	Serviceavtal	6 581	8 451
	Förbrukningsmateriel	2 354	558
		148 593	152 552
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 944	0
	Sophantering/återvinning	2 764	0
	VVS	5 220	14 118
	Hiss	21 700	2 719
	Huskropp utvändigt	0	170 989
		38 628	187 826
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	190 301	0
		190 301	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	377 522	340 377
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	28 500	42 179
	Värme	185 760	238 300
	Vatten	72 716	57 193
	Sophämtning/renhållning	18 681	14 702
		305 657	352 374
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 255	25 935
	Samfällighetsavgift	57 557	42 732
	Kabel-TV	58 218	34 330
	Bredband	57 152	28 576
		210 182	131 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 240	18 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	534 079	502 097

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	294	1 439
	Tele och datakommunikation	2 538	1 980
	Juridiska åtgärder	6 125	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	839	9 710
	Föreningskostnader	2 690	2 837
	Fritids och Trivselkostnader	0	897
	Förvaltningsarvode	63 424	61 924
	Administration	1 105	1 632
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	4 440
		86 335	84 860
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 160	25 290
	Sociala kostnader	9 265	7 916
		38 425	33 206
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	26 628	26 628
	Markanläggning	1 940	1 940
		78 568	78 568

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	63 404 548	63 404 548	
	Utgående anskaffningsvärde	63 404 548	63 404 548	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-508 006	-429 438	
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 568	-78 568	
	Utgående avskrivning enligt plan	-586 573	-508 006	
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 817 975	62 896 542	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 626 575	14 626 575	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000	
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000	
		37 000 000	37 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	37 000 000	37 000 000	
		37 000 000	37 000 000	
Not 9	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	
	Försäkring	0	8 956	
	Kabel-TV	0	8 751	
	Telefon	0	495	
	Samfällighetsavgift	0	10 102	
	Bredband	0	14 288	
	Servicavtal	0	750	
		0	43 342	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Nordea Investment	119 073	127 130	119 073
		119 073	127 130	119 073

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 080 000	0	0	39 080 000
Fond för yttre underhåll	328 000	50 000	0	278 000
S:a bundet eget kapital	39 408 000	50 000	0	39 358 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-160 778	-50 000	-23 079	-87 699
Årets resultat	-55 200	-55 200	23 079	-23 079
S:a ansamlad förlust	-215 978	-105 200	0	-110 778
S:a eget kapital	39 192 022	-55 200	0	39 247 222

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	278 000	228 000
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	328 000	278 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,500 %	7 675 000	7 725 000	2016-04-20
Nordea	2,900 %	7 996 000	7 996 000	2017-05-22
Nordea	3,700 %	8 000 000	8 000 000	2015-06-17
Nordea	2,960 %	20 000	60 000	rörlig
Nordea	2,960 %	250 000	250 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		23 941 000	24 031 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
		23 851 000	23 941 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 491 000 kr.

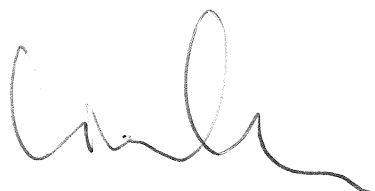
Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 039
	Värme	0	35 461
	Extern revisor	0	6 000
	Arvoden	30 000	29 000
	Sociala avgifter	9 500	9 082
	Ränta	96 789	96 657
	Förutbetalda avgifter o hyror	150 498	140 515
		286 787	319 754

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 13 / 4 2015



Mats Andersson
Ledamot



Lina Olsson
Ledamot



Kristian Sylwänder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2015



Yngve Karlsson
Extern revisor

Revisionsberättelse för Brf M-Tre i Malmö

Org.nr 769610-4822.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2014 - 31 december 2014.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vellinge den 16 april 2015



Yngve Karlsson
Föreningsvald extern revisor

Greviegatan 13
235 33 Vellinge

tel o fax 040 - 42 06 10

a-c.yngve@swipnet.se