



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
M-Tre



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen M-Tre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-01-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

Mats Andersson	Ordförande	
Lina Olsson	Ledamot	
Hans Ribbnäs	Ledamot	
Kristian Sylwander	Ledamot	Flyttat från föreningen under året.
Lotta Balcke	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Yngve Karlsson	Ordinarie Extern
Rebecka Steinwall	Suppleant Intern

Valberedning

Pernilla Evaldh
Rebecka Steinwall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skansen 2	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

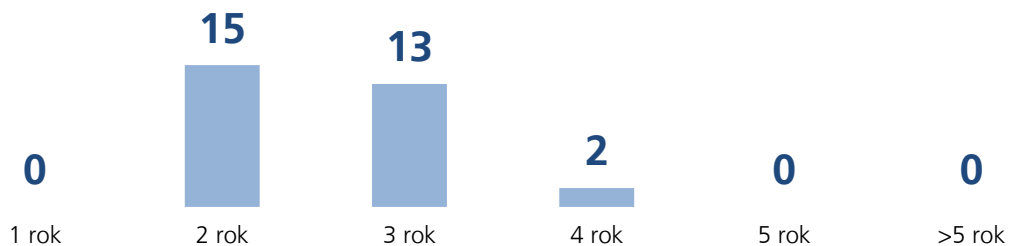
Värdeåret är 2005.

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

Gemensam takterass.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya stuprör för att förbättra avrinningen från balkongtaken mot öster.	2015
Byggt om avrinningen från taket över utskjutet mot öster.	2015
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
Införande av tagg-baserat låssystem för entredörrar och källare.	2016

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
Fjärrvärmesystemet	EON

Föreningens ekonomi

Under budgetering inför kommande år beslutade styrelsen att bibehålla nivån på avgiften.

Under året har ett av våra lån bundits om vilket get betydligt lägre räntekostnader för andra halvan av året. Vi bestämde att binda det nya lånet på tre år för att få ett bra överlapp relativt övriga lån.

Under året har föreningen haft ett stort underhållsarbete gällande avrinningen av balkonger och takutskjutet mot öster. Detta arbete landade på en kostnad på 246 tkr.

Likviditeten inför 2016 får anses som god och den lägre räntan medför att vi har utrymmer för att förbättra likviditeten ytterligare.

Enligt de nya stadgarna får föreningen ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015

2014

572 402

602 896

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

1 867 644

1 866 789

Finansiella intäkter

128

594

Minskning kortfristiga fordringar

26

45 528

1 867 798

1 912 911

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

1 144 376

1 036 360

Finansiella kostnader

695 366

807 655

Minskning av långfristiga skulder

90 000

90 000

Minskning av kortfristiga skulder

15 695

9 390

1 945 437

1 943 405

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

494 762

572 402

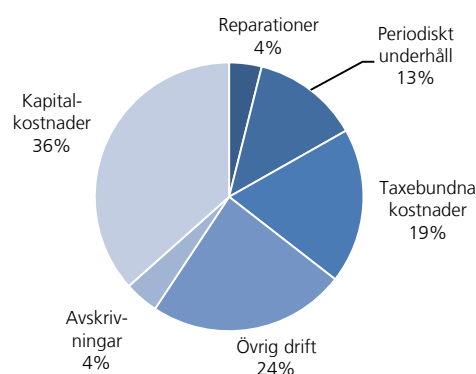
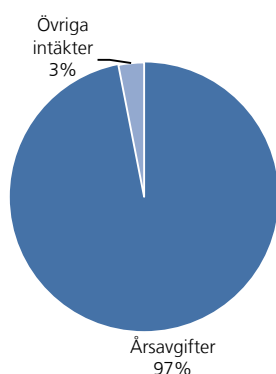
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-77 639

-30 494

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 avrinningen från takutskjutet mot öster förbättrats. I samband med detta har även stuprör monterats på balkongtaken mot öster.

Gemensam fönsterputsning av fönstrens utsida har genomförts vid två tillfällen.

Övrigt

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

Nytt låssystem med taggar har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:43
Tillkommande medlemmar:9
Avgående medlemmar:7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	901	901	903	916
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 866	11 911	11 956	12 201
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	122	92	119	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	36	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	346	402	412	445
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	-55	-23	14
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 866	1 841	1 810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 010 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-126 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	187 699
att i ny räkning överförs	61 484

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 867 404	1 866 450
Övriga rörelseintäkter	Not 2	240	339
Summa rörelseintäkter		1 867 644	1 866 789
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 024 456	-911 601
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 907	-86 335
Personalkostnader	Not 5	-32 014	-38 425
Avskrivningar	Not 6	-78 568	-78 568
Summa rörelsekostnader		-1 222 944	-1 114 928
RÖRELSERESULTAT		644 700	751 861
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 366	-807 655
Summa finansiella poster		-695 238	-807 061
ÅRETS RESULTAT		-50 538	-55 200

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	62 739 407	62 817 975
Summa materiella anläggningstillgångar	62 739 407	62 817 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 739 407	62 817 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	513 213	590 759
Summa kortfristiga fordringar	513 213	590 879
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 9		
Kortfristiga placeringar	119 073	119 073
	119 073	119 073
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1	1
Summa kassa och bank	1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	632 287	709 952
SUMMA TILLGÅNGAR	63 371 694	63 527 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 080 000	39 080 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	187 699	328 000
Summa bundet eget kapital		39 267 699	39 408 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-75 677	-160 778
Årets resultat		-50 538	-55 200
Summa fritt eget kapital		-126 215	-215 978
SUMMA EGET KAPITAL		39 141 484	39 192 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 761 000	23 851 000
Summa långfristiga skulder		23 761 000	23 851 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	90 000	90 000
Leverantörsskulder		80 013	71 728
Skatteskulder		36 870	36 390
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	262 327	286 787
Summa kortfristiga skulder		469 210	484 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 371 694	63 527 927
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	24 144 000	24 144 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	963 år	963 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 810 201	1 810 201
	Bredbandsintäkter	57 240	56 286
	Öresutjämning	-37	-37
		1 867 404	1 866 450
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	240	339
		240	339

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 532	91 080
	Fastighetsskötsel beställning	11 411	5 638
	Fastighetsskötsel gård beställning	680	0
	Snöröjning/sandning	0	1 838
	Städning enligt beställning	40 625	35 000
	Hissbesiktning	1 228	1 196
	Gemensamma utrymmen	1 287	1 664
	Gård	2 796	3 242
	Serviceavtal	7 977	6 581
	Förbrukningsmateriel	87	2 354
	Brandskydd	1 481	0
		160 104	148 593
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 489	8 944
	Sophantering/återvinning	0	2 764
	Lås	7 790	0
	VVS	24 359	5 220
	Ventilation	2 625	0
	Elinstallationer	5 920	0
	Hiss	5 050	21 700
	Tak	4 156	0
		73 389	38 628
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	190 301
	Huskropp utvändigt	245 343	0
		245 343	190 301
	Taxebundna kostnader		
	El	30 947	28 500
	Värme	245 267	185 760
	Vatten	57 998	72 716
	Sophämtning/renhållning	19 466	18 681
	Grovsopor	1 900	0
		355 578	305 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 039	37 255
	Samfällighetsavgift	48 571	57 557
	Kabel-TV	92 801	58 218
	Bredband	0	57 152
		171 411	210 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 630	18 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 024 456	911 601

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 100	294
	Tele- och datakommunikation	2 449	2 538
	Juridiska Åtgärder	0	6 125
	Revisionsarvode extern revisor	5 625	839
	Föreningskostnader	1 851	2 690
	Fritids- och trivselkostnader	227	0
	Förvaltningsarvode	65 048	63 424
	Administration	4 337	1 105
	Konsultarvode	1 611	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
		87 907	86 335
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 360	29 160
	Sociala kostnader	7 654	9 265
		32 014	38 425
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	26 628	26 628
	Markanläggning	1 940	1 940
		78 568	78 568
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-586 573	-508 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 568	-78 568
	Utgående avskrivning enligt plan	-665 141	-586 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 739 407	62 817 975
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	18 452	18 358
	Klientmedel hos SBC	494 761	572 401
		513 213	590 759

Not 9	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Nordea Investment	119 073	126 730	119 073
		119 073	126 730	119 073

Not 10	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	187 699	50 000	-190 301	328 000
S:a bundet eget kapital	39 267 699	50 000	-190 301	39 408 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-75 677	-50 000	135 101	-160 778
Årets resultat	-50 538	-50 538	55 200	-55 200
S:a ansamlad förlust	-126 215	-100 538	190 301	-215 978
S:a eget kapital	39 141 484	-50 538	0	39 192 022

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	328 000	278 000
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 301	0
	Vid årets slut	187 699	328 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,500 %	7 625 000	7 675 000	2016-04-20
Nordea	2,900 %	7 996 000	7 996 000	2017-05-22
Nordea	1,220 %	8 000 000	8 000 000	2018-05-16
Nordea	0,000 %	0	20 000	avslutat
Nordea	2,460 %	230 000	250 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 851 000	23 941 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
		23 761 000	23 851 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 401 000 kr.

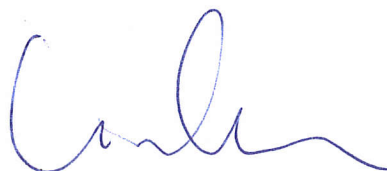
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 500	9 500
	Ränta	72 663	96 789
	Förutbetalda avgifter o hyror	150 164	150 498
		262 327	286 787

Styrelsens underskrifter

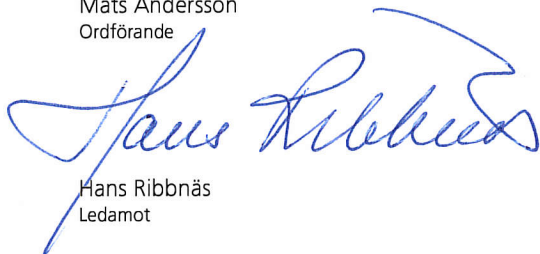
MALMÖ den 1 / 5 2016



Mats Andersson
Ordförande



Lina Olsson
Ledamot



Hans Ribbnäs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2016



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 2015 - 31 december 2015.

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 27 april 2016



Yngve Karlsson
Extern revisor

Greviegatan 13
235 33 Vellinge

tel o fax 040 - 42 06 10

a-c.yngve@swipnet.se