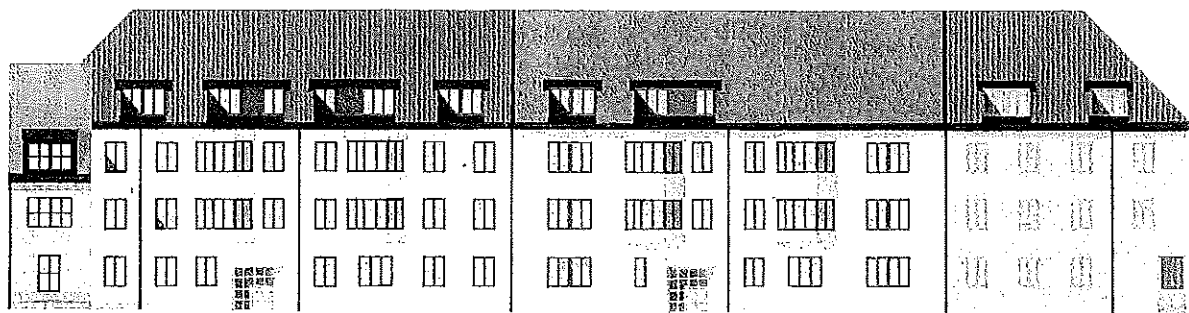


Brf. Märten Persson

63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt
i centrala Kristianstad



Fasad mot V. Vallgatan

ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Mårten Persson i Kristianstad

Org nr 716406-1645

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mårten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna nr 12 i kv. Mårten Persson och nr 7 i kv. Otto Marsvin vilka innehåller 63 bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal och 1 hyreslokal samt 1 storgarage med 38 bilplatser, varav HSB disponerar 6 st. 6 st mindre förråd uthyres till medlemmar.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2015;
Mandattiden utgår år

Christer Lundgren,	ordförande	2017
Karl-Johan Svensson,	vice ordförande	2016
Monica Premberg,	sekreterare	2016
Lena Wälimaa,	fastighetsteknik	2016
Inger Lundahl,	kassör	2017

Styrelsesuppleanter

Jan Lundahl	2017
Carin Wakander	2016

Extern revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsvald revisor

Johan Sandberg

Revisorssuppleant

Carl Gustaf Körnell

Avgående styrelseledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Karl-Johan Svensson, Monica Premberg och Lena Wälimaa, samt suppleant Carin Wakander.

Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2015 tecknats, två i förening, av Christer Lundgren, Karl-Johan Svensson, Inger Lundahl och Monica Premberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 mars 2015. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, förutom föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte. Vidare

Handwritten signatures and initials:
K
WMP
KBS
et
int

har vi haft en sommarfest på innergården, ett höstmöte samt luciafirande.

Vicevärd och uppdragstagare

Fastighetstekniska uppgifter handhas inom styrelsen av ordf, v ordf och handläggaren för fastighetstekniska frågor.

För fastighetsskötsel svarar Samhall AB i Kristianstad.

V ordf har innehaft vicevärdsuppgifter.

Trappvärdar har utsetts.

Redovisningen och månadsaviseringar har skötts av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB i Kristianstad.

För medelsförvaltning svarar kassören, SBAB och Sparbanken Skåne.

För inre- och yttre säkerhet nattetid i föreningen anlätades AB Grupplarm. Ett särskilt avtal om störningsjour finns.

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes den 24 november. Endast smärre fel konstaterades.

Reparationer, underhåll och investeringar

Styrelsens beslut att renovera fem hissar hösten 2014 och våren 2015 har slutförts. Under 2015 renoverades hissarna för 466 752 kronor. Fem års garanti inkl service.

I och med hissrenoveringarna har nedsäkring av elen kunnat genomföras. En årlig fast besparing från och med 2017 på cirka 80 000 kr.

Behovet av att renovera avloppssystemet, som uppkom 2014, har genomförts med reliningsmetoden. Konsult har nyttjats för efterkontroll. 10 års garanti. Total kostnad: 816 426 kr.

Garageporten har reparerats och renoverats för cirka 61 000 kr varav vi fått cirka 19 000 kr tillbaka från försäkringsbolag.

Underhållskostnader i övrigt är VVS, låssystem och de tidigare renoverade hissarna.

Andra underhållskostnader är underhåll av mark. För service av våra hissarna har vi avtal med Rikshiss och MSW. Vi har avtal med Siemens för övervakning av vårt värme- och ventilationssystem. Siemens övervakningssystem gav oss 2015 en besparing på cirka 25 000 kr.

Under året har tagits beslut att 2016 göra vissa dräneringsarbeten på grund av läckage i garaget. Ett antal träd kommer också att tas ner och ersättas. Nya utomhusbelysningar kommer att monteras våren 2016.

Underhållsavtal finns med Bravida för låssystemet och med El & Fastighetsteknik AB för maskiner i tvättstugor. För övrigt fastighetsunderhåll finns basavtal med Caverion, Skanska och Bravida.

Föreningens underhållsplan följs kontinuerligt upp av styrelsen och fastställs årsvis. Detta innebär att styrelsen nu bedömer att underhållskostnaderna kommer att återgå till normal nivå och enbart utgöras av normala underhållskostnader.

KBS.
E. E. N.

Beslut har under året tagits att varje bostadsrättsinnehavare står för spolningskostnader kopplade till resp bostadsrätt.

Avtal för fastighetsskötseln är tecknat med Samhall.

Föreningen har en hemsida. På hemsidan finns bl.a. planskisser över våra lägenheter, samt vårt dokument "Välkommen till..." i vilket också ingår våra nya bestämmelser för renovering av våra lägenheter, samt våra nya stadgar som antogs att gälla från och med 2014-07-01.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna var under 2015 försäkrade hos Länsförsäkringar. Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat för samtliga bostadsrätter. Återbäringen från Länsförsäkringar i år blev cirka 11 000 kr.

Lägenhetsöverlåtelse och avsägelser mm

Under år 2015 har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Inga avsägelser har lämnats in under året. Det syns ha varit lätt att sälja bostäder i en situation då efterfrågan är stor. Prisnivån har varit fortsatt stabil och i många fall starkt uppåtgående. Efterfrågan på garageplatser är fortfarande stor och det är lång kö till platserna .

Finansiering

Föreningen har vid årets slut sex lån med bundna räntor. Dessa lån är bundna i ett rullande sexårsschema. Se nedan.

Kreditinstitut	Belopp	Nuvarande ränta %
SBAB	6,1 milj.	4,29 (bundet t o m 2016-04-13)
SBAB	6,1 milj.	4,35 (bundet t o m 2017-08-14)
SBAB	6,0 milj.	5,19 (bundet t o m 2018-08-14)
SBAB	6,1 milj.	3,62 (bundet t o m 2019-08-14)
SBAB	6,1 milj.	1,62 (bundet t o m 2020-09-18)
SBAB	5,9 milj.	3,30 (bundet t o m 2021-05-28)

Totala lånesumman vid årets slut var 36,2 milj.
Vid omskrivning av lån har amorteringsgraden ökat.
Under året har 309 705 kr amorterats.

Likviditet, årsavgifter och hyror

Månadsavgiften har ej höjts. Garageavgiften har ej höjts.
Avgiften för andrahandsuthyrning är 10% av prisbasbeloppet.
Avgiften vid lägenhetsförsäljning är 1 000 kr, samt att avgift skall tas ut vid för sent inbetald månadsavgift.
Anpassning till faktiska kostnader för förlorade nycklar mm till föreningens kostnader görs efterhand.

Översyn av lokalhyror har gjorts. Fr o m 2016-04-01 är hyran 10 kr/kvm/månad för de mindre lokalerna. Den större lokalen har ej varit uthyrd hela året.

I övrigt har föreningen ett Penningmarknadskonto hos Sparbanken Skåne och ett Bostadsrättskonto hos SBAB.

Nyckeltal

	2015	2014	2013
Försäljningspris/kvm	21 304 kr/kvm	11336:-/kvm	12 210 kr/kvm
Nettoomsättning	4 312 tkr	4 094 tkr	4 066 tkr
Res efter fin poster	- 703 tkr	- 1 851 tkr	- 148 tkr
Soliditet	4,7 %	6,2 %	11,3 %
Månadsavgiftshöjning	0 %	7 %	0 %

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Normala underhållskostnader bedöms för 2016 och framöver. Fortsatt underhåll finns i den årliga budgeten och underhållsplanen. Likviditetsförstärkningen bedöms till 406 605 kr. Styrelsen bedömer att föreningen klarar uppkomna underhållsbehov med befintlig likviditet.

Ekonomisk ställning och resultat

Av räkenskaperna framgår att föreningens resultat är -703 174 kr.

Nettoomsättningen uppgår till 4 311 895 kr (4 093 781 kr). Kostnader för fastighetsförvaltning uppgår till 3 075 643 kr (3 984 930 kr).

Avskrivningar uppgår till 509 019 kr, som kan jämföras med 506 650 kr föregående år.

Årets räntekostnader uppgår till 1 446 091 kr, vilket är en minskning med 40 528 kr jämfört med år 2014.

KBS
W
W
W

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust

Balanserade vinstmedel	564 399
Årets resultat	-703 174
Årets fondavsättning till yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	150 000
	<hr/>
	-138 775

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

att i ny räkning överföres	-138 775
	<hr/>
	-138 775

Resultat och ställning

Resultat av verksamheten samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning med bokslutskommentarer.

Z
W
KD
hns
Edce N

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	4 276 296	4 081 181
Övriga intäkter		35 599	12 600
Summa nettoomsättning		<u>4 311 895</u>	<u>4 093 781</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll	3	-1 479 630	-2 365 585
Driftskostnader	4	-1 197 299	-1 200 649
Administrationsomkostnader	5	-311 022	-332 668
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-87 692	-86 028
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-3 075 643</u>	<u>-3 984 930</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-509 019	-506 650
Resultat före finansiella poster		727 233	-397 799
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-500
Ränteintäkter		15 684	34 321
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 446 091	-1 486 619
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 430 407</u>	<u>-1 452 798</u>
Resultat efter finansiella poster		-703 174	-1 850 597
Årets förlust		<u>-703 174</u>	<u>-1 850 597</u>

KPS
WMA
Elin

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	36 176 021	36 675 560
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 901	40 295
		<hr/>	<hr/>
		36 246 922	36 715 855
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		36 246 922	36 715 855
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		15 538	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 279	27 123
		<hr/>	<hr/>
		42 817	31 857
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 296 692	3 390 335
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 339 509	3 422 192
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		38 586 431	40 138 047
		<hr/>	<hr/>

MP KRS
OKW

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 940 011	1 940 011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		564 399	2 414 996
Årets resultat		-703 174	-1 850 597
		<u>-138 775</u>	<u>564 399</u>
Summa eget kapital		<u>1 801 236</u>	<u>2 504 410</u>
Avsättningar	9	<u>17 522</u>	<u>17 522</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 232 293	36 541 998
Summa långfristiga skulder		<u>36 232 293</u>	<u>36 541 998</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148 829	492 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 551	581 298
Summa kortfristiga skulder		<u>535 380</u>	<u>1 074 117</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 586 431</u>	<u>40 138 047</u>
Ställda säkerheter		39 028 000	39 028 000
Avseende skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M. Persson
R. Eklund

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna har fram till och med år 2013, innan övergången till redovisning enligt BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, utförts enligt en annuitetsplan på 60 år. Fr o m 2014 tillämpas en rak linjär avskrivningsmetod för de resterande åren, baserad på en 100 årig linjär avskrivningsmetod.

Not 2 Årsavgifter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 039 152	3 843 917
Hysesintäkter garage, P-plats m.m	237 144	237 264
Summa	<u>4 276 296</u>	<u>4 081 181</u>

Handwritten signatures and initials:
K.S.,
M.P.,
E.K.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rep o underhåll lägenheter & lokaler	1 513	1 292
Rep o underhåll hissar	259 550	1 925 640
Rep o underhåll vvs	952 367	193 957
Rep o underhåll byggnader	142 660	200 203
Rep o underhåll garage	82 395	13 621
Rep o underhåll mark	33 305	21 639
Rep o underhåll tvättutrustning	1 213	4 113
Rep o underhåll avhårdningar	6 627	5 120
Summa	<u>1 479 630</u>	<u>2 365 585</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elavgifter	222 882	237 830
Kabel-tv	69 774	50 708
Fjärrvärme	399 366	404 968
Vatten/avlopp	107 603	100 791
Fastighetsskötsel	225 741	239 642
Renhållning/ sophämtning	75 484	85 603
Försäkringspremier	61 968	48 498
Övriga fastighetskostnader	34 481	32 609
Summa	<u>1 197 299</u>	<u>1 200 649</u>

Not 5 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal. Arvoden har utbetalats till styrelsen.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löner och ersättningar har uppgått till styrelsen	101 700	102 062
Totala löner och ersättningar	101 700	102 062
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 245	14 200
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	<u>115 945</u>	<u>116 262</u>

KPS
WPP
WPP
WPP

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>40 383 554</u>	<u>40 383 554</u>
Ingående avskrivningar	-3 707 994	-3 208 455
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-499 539</u>	<u>-499 539</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 207 533</u>	<u>-3 707 994</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 176 021</u>	<u>36 675 560</u>
Redovisat värde för fastigheter i Sverige	<u>36 176 021</u>	<u>36 675 560</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	811 531	764 125
Årets förändringar		
-Inköp	<u>40 086</u>	<u>47 406</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>851 617</u>	<u>811 531</u>
Ingående avskrivningar	-771 236	-764 125
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-9 480</u>	<u>-7 111</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-780 716</u>	<u>-771 236</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>70 901</u>	<u>40 295</u>

Handwritten notes:
VMP
2
4/12/15

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	1 940 011	-	2 414 996	-1 850 597
Reservering till yttre fond, frivillig		-150 000	150 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen		150 000	-150 000	-
Balansering av föregående års resultat			-1 850 597	1 850 597
Årets resultat			-	-703 174
Eget kapital 2015-12-31	<u>1 940 011</u>	<u>0</u>	<u>564 399</u>	<u>-703 174</u>

Not 9 Avsättningar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fond för inre underhåll	17 522	17 522
Summa	<u>17 522</u>	<u>17 522</u>

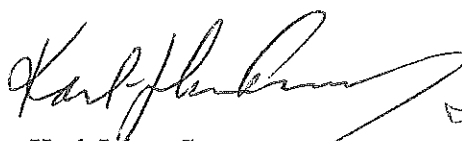
Not 10 Långfristiga skulder

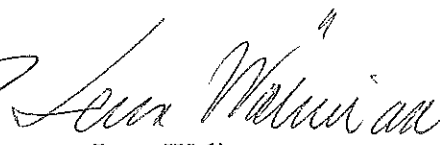
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	34 683 768	35 047 058
Summa	<u>34 683 768</u>	<u>35 047 058</u>

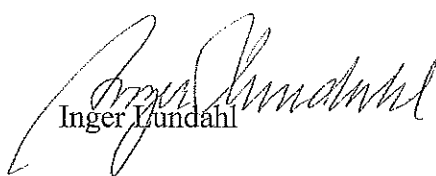
Handwritten notes:
K&S
Långfristiga skulder
2015-12-31

Kristianstad 2016-03-03


Christer Lundgren



Karl-Johan Svensson

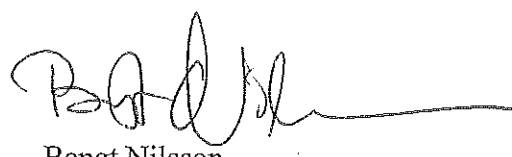

Lena Wälimaa


Inger Lundahl


Monica Premberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-03-03


Johan Sandberg
Av föreningen vald revisor


Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

AS W 3
& ch

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mårten Persson i Kristianstad,
org. nr 716406-1645

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson i Kristianstad 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson i Kristianstad 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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

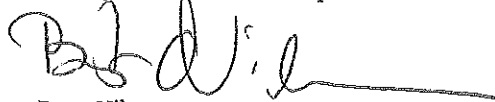
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

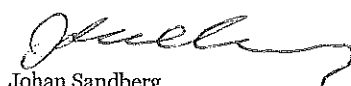
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 3 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor



Johan Sandberg
Av föreningen vald revisor ("lekmannarevisor")