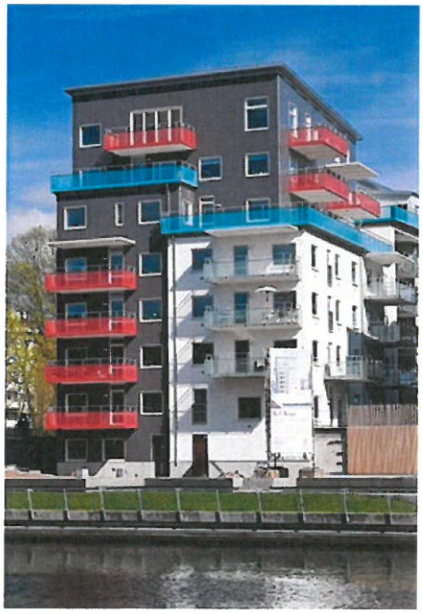
Årsredovisning

Brf Bron vid Nissan

769618-5953

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	12

PART
Fastighetsförvaltning AB

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.
Er föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

PART
Fastighetsförvaltning AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter. Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2, 4 och 6. Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Christer Wolrath	Ordförande	2016
Per-Axel Nilsson	Vice ordförande	2017
Ulrika Hjorth	Sekreterare	2016
Bengt Ek	Ekonomi	2017
Mona Davidsson	Ledamot	2016
Styrelsesuppleanter		
Gunnel Carlsson		2017
Håkan Wallentin		2017
Ordinarie revisor		
Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2016
Revisorsuppleant		
Britt-Marie Malander	Godkänd revisor, KPMG AB	2016
Valberedning		
Pierre Doveskär	Sammankallande	2016
Peter Ingemarsson		
Josefin Nylander		

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2015-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda sammanträden före stämman och åtta efter densamma. Det har också hållits möten med Brf Järnbanan gällande bl.a. skötsel av gemensamhetsanläggningen.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 11 st (f.g. år 7 st.)

Gällande föreningens finansiering se not 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 1
Byggnadsår:	2010
Antal lägenheter:	77 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA:	6 924 kvm
Bruttoarea, BTA:	8 600 kvm
Tomtyta:	3 615 kvm
Lokaler:	Inga
Garage:	59 platser, samtliga för extern uthyrning

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Väsentliga servitut
Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Tomten ägs av föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Årets resultat före avsättning till underhållsfond uppgår till -350 TSEK (f.g. år -456 TSEK). Resultatet har belastats av s.k. teoretisk kostnad för avskrivning av byggnad om 1 580 TSEK. Resultat exklusive avskrivning uppgår till 1 230 TSEK (f.g. år 1 124 TSEK). Årets resultat har också belastats av höga kostnader för sophantering beroende på att HEM under 2014 glömde fakturera föreningen för sopsugen. Resultatet är trots detta bättre än föregående år vilket beror på lägre kostnad för reparation och underhåll och räntor. Kostnaden för avskrivning är en ren teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar. Precis som tidigare år är det viktigt att föreningens årliga inbetalningar täcker föreningens årliga utbetalningar för reparation och underhåll, drift, räntor och amorteringar. D.v.s. att kassaflödet är positivt.
Föreningens kassaflöde är i år negativt då överlikviditeten används till att amortera ner lånen.
Den 30/11 2015 omsatte föreningen det stora lånet hos Nordea Hypotek om 19 752 TSEK som löpte till en ränta av 5,05%, till nya villkor hos Stadshypotek. Lånet delades i två och 10 000 TSEK placerades t.o.m. 2016-11-30 till en ränta av 0,50% och 9 690 TSEK placerades t.o.m. 2020-10-30 till en ränta av 1,49%. Föreningen kommer därför att få betydligt lägre räntekostnader framöver. Ränteskillnaden i kronor och år uppgår till cirka 890 TSEK.
Föreningens lån är nu alla placerade hos Stadshypotek, se not 7 sid 11.
Under hösten löpte 5-årsgarantin ut och garantibesiktning har skett av de fel och brister som anmälts.
En underhållsplan för gemensamtsanläggningen har upprättats. Styrelsen har gått igenom stadgarna och kommer att lägga fram ett förslag till nya som grundar sig Bostadsrätternas mönsterstadgar vid årsstämman i april.

Underhåll och investeringar
Några investeringar har inte skett under året, normalt underhåll har skett. Noterbart är att vi försökt rekonditionera den mossanlupna gräsmattan. Vi får väl se om vi lyckats nu till våren.

Avtal m m
Nytt garagehyresavtal har tecknats med PART Fastighetsförvaltning AB fr.o.m. 1 april 2015. Ersättning för administration av garagehanteringen har tidigare reglerats via hyresintäkterna. I och med nytt avtal så regleras ersättning via förvaltningsarvode istället. Därav har garagehyresintäkterna och samtidigt kostnaden för förvaltningsarvodet ökat med motsvarande belopp.
Nytt avtal har också tecknats med Part tillsammans med Järnbanan avseende gemensamhetsanläggningen att gälla fr 2016-01-01.
Föreningen har också tecknat ett nytt avtal med Telia som träder i kraft under våren vilket innebär en utökad bredbandskapacitet bl.a.

Årsavgifterna är budgeterat oförändrade för 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	**1501-1512**	**1401-1412**	**1301-1312**	**1201-1212**	**1101-1112**
Årsavgifter och hyror	4 682	4 656	4 652	4 651	4 640
Resultat exkl avskrivningar	1 230	1 124	799	693	865
Eget kapital	188 534	188 884	189 340	188 789	188 332
Resultat efter finansiella poster	-350	-456	552	457	650
Taxeringsvärde	89 617	89 617	89 617	85 118	85 118

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	78	78	77	77	77
Årsavgift/kvm, boa	598	598	598	598	598
Avsättning uhållsfond/kvm, bta	52	20	20	20	20
Avskrivning/kvm, bta	184	184	29	27	25
Lån/kvm, boa	7 493	7 675	7 813	7 903	8 146

KASSAFLÖDE

BELOPP I TSEK					
Årsavgifter och hyror	4 682	4 656	4 652	4 651	4 640
Drift och arvoden	-1 535	- 1 425	-1 472	-1 559	-1 386
Räntor	-1 917	-2 074	-2 347	-2 406	-2 389
Amortering fastighetslån	-1 262	-962	-624	-1 682	-243
Förändring av rörelsefordringar/ rörelseskulder	-312	71	-187	167	787
Periodens kassaflöde	-344	266	22	-829	1 40

UNDERHÅLL
Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 52 kr/ kvm BTA.
Avsättning görs i enlighet med underhållsplanen.
Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	509 797
Årets resultat	-349 794
Summa	*160 003*

Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	443 136
Balanseras i ny räkning	-283 133
Summa	*160 003*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	**1**	4 681 970	4 655 717
Summa rörelseintäkter		**4 681 970**	**4 655 717**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	**2**	-1 502 826	-1 425 137
Styrelsearvoden och sociala avgifter	**3**	-32 018	-33 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 579 812	-1 579 812
Summa rörelsekostnader		**-3 114 656**	**-3 038 413**
Rörelseresultat		***1 567 314***	***1 617 304***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 917 108	-2 073 879
Summa finansiella poster		**-1 917 108**	**-2 073 573**
Resultat efter finansiella poster		***-349 794***	***-456 269***
Resultat före skatt		***-349 794***	***-456 269***
Årets resultat		***-349 794***	***-456 269***

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**4**	240 408 073	241 987 885
Summa materiella anläggningstillgångar		*240 408 073*	*241 987 885*
Summa anläggningstillgångar		**240 408 073**	**241 987 885**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 072	30 714
Övriga fordringar		13	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5**	62 607	59 683
Summa kortfristiga fordringar		*82 692*	*90 409*
Kassa och bank			
Kassa och bank		708 896	1 052 895
Summa kassa och bank		*708 896*	*1 052 895*
Summa omsättningstillgångar		**791 588**	**1 143 304**
SUMMA TILLGÅNGAR		**241 199 661**	**243 131 189**

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	**6**		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		1 192 446	749 310
Summa bundet eget kapital		*188 817 446*	*188 374 310*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		509 797	1 139 166
Avsättning till underhållsfond		-443 136	-173 100
Årets resultat		-349 794	-456 269
Summa fritt eget kapital		*-283 133*	*509 797*
Summa eget kapital		**188 534 313**	**188 884 107**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	**7, 8**	50 981 500	52 181 500
Summa långfristiga skulder		**50 981 500**	**52 181 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 370	114 240
Fastighetsskatteskuld		44 340	44 340
Fastighetslån		900 000	962 000
Övriga skulder		20 680	11 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9**	604 458	933 817
Summa kortfristiga skulder		**1 683 848**	**2 065 582**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**241 199 661**	**243 131 189**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		56 675 000	56 675 000
Summa ställda säkerheter		**56 675 000**	**56 675 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	**Procent**	**Antal år**
Byggnad	0,8	125

Not 1 Årsavgifter och hyror	2015	2014
Årsavgifter bostad	4 141 939	4 141 939
Kabel-tv	184 800	184 800
Hyresintäkter garageplatser	331 344	305 856
Hyresintäkter gästlägenheten	23 400	22 500
Övriga intäkter	487	622
	4 681 970	**4 655 717**

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Löpande reparation och underhåll	97 184	190 681
El	164 192	170 155
Uppvärmning	322 229	324 128
Vatten och avlopp	69 259	75 085
Sophantering	231 919	84 113
Snö- och halkbekämpning	1 556	10 125
Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	80 983	84 022
Fastighetsskötsel och förvaltning	210 153	181 643
TV, Tele, Data	187 271	186 356
Fastighetsskatt	22 170	22 170
Försäkring	57 927	42 312
Revisionsarvode	23 750	23 167
Gästlägenheten	935	2 358
KTC	5 569	2 482
Årsstämma	4 181	4 892
Bankavgifter	3 178	3 115
Övriga förvaltningskostnader såsom hemsida, bolagsverket m.m	20 370	18 333
	1 502 826	**1 425 137**

Not 3 Styrelsearvoden och sociala avgifter	2015	2014
Styrelsearvoden	26 800	26 800
Sociala avgifter	5 218	6 664
	32 018	**33 464**

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar	-2 312 115	-732 303
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 579 812	-1 579 812
Utgående avskrivningar	-3 891 927	-2 312 115
Redovisat värde	**240 408 073**	**241 987 885**
Taxeringsvärden	89 617 000	89 617 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Trygg Hansa, försäkring	10 142	7 218
Telia, internet	45 995	45 995
Bostadsätterna, medlemskap	6 470	6 470
	62 607	**59 683**

Not 6 Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 625 000	749 310	966 066	-456 269	**188 884 107**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-456 269	456 269	**0**
Förändring av underhållsfond		443 136	-443 136		**0**
Årets resultat				-349 794	**-349 794**
Belopp vid årets utgång	**187 625 000**	**1 192 446**	**66 661**	**-349 794**	**188 534 313**

Not 7 Fastighetslån 50 981 500

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ Omsättning	Utg.skuld	Amortering 2016
Stadshypotek	2,45%	2016-04-30	7 675 000	0	7 675 000	
Stadshypotek	2,99%	2017-10-30	17 951 500	-500 000	17 451 500	-200 000
Stadshypotek	3,65%	2018-06-01	7 765 000	-700 000	7 065 000	-700 000
Nordea Hypotek	5,05%	2015-11-30	19 752 000	-19 752 000	-	
Stadshypotek	0,50%	2016-11-30	-	10 000 000	10 000 000	
Stadshypotek	1,49%	2020-10-30	-	9 690 000	9 690 000	
			53 143 500	- 1 262 000	51 881 500	-900 000

Not 8 Förfallotid skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	3 600 000	3 844 000
Förfaller senare än 5 år	47 381 500	48 337 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	39 426	39 426
Räntekostnader	74 968	312 014
Aviserade avgifter och hyror för januari 2016 (2015)	396 207	456 267
Revisionsarvode	23 750	23 750
Gemensamhetsanläggningen	0	12 142
Taxbundna driftskostnader, el, värme, sophantering	70 107	90 218
	604 458	**933 817**

UNDERSKRIFTER

Halmstad 24 / 2 2016

Christer Wolrath

Per-Axel Nilsson

Ulrika Hjorth

Bengt Ek

Mona Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 3 2016

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan, org. nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissans finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2016-03-04

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor