



Kallelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 kallar härmed föreningens medlemmar till

Ordinarie Föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 25 maj kl. 18.00

Plats: Senderöds koloniområde, klubbstugan, ingång via stora grinden.

Dagordning: Enligt § 19 i stadgarna

Motion nr 1: Önskemål om facebook sida till föreningen

Motion nr 2: Plattor i föreningens gångar

Beslut om föreningen skall anta nya stadgar

Årsredovisningen, förslag till nya stadgar samt föreningens nuvarande finns tillgänglig på Brf:s hemsida.

Välkomna!

Helsingborg 2016-05-01

Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Styrelsen

Årsredovisning

För

Brf Mariehäll 2

Org.nr. 769615-2094

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2015**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma i Brf Mariehäll 2

Onsdagen den 25 maj kl. 18.00

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande på stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Beslut om arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga frågor.

Motion nr 1: Önskemål om facebook sida till föreningen

Motion nr 2: Plattor i föreningens gångar

Beslut om föreningen skall anta nya stadgar

TILL STYRELSEN I MARIEHÄLL 2
MOTION 1

Har ett önskemål om att vår förening, Mariehäll 2, ska ha en egen fb sida.
Idag har ju de flesta en sida på fb och då blir det lättare att få ut all information.

Finns även något som heter Whats App som jag inte kan så mycket om men
som tydligen ska vara väldigt bra.

MOTION 2

För ett antal år sedan så hade vi en diskussion om att lägga plattor i våra gångar
och runt lekplatserna. Det blev avslag för att det blev för dyrt.

Vill ta upp det igen men bara att få plattor i våra gångar. Gruset dras in i våra
lägenheter och
är ett fördärv. Blir betydligt lättare att underhålla också.

Gun Andersson

Styrelsens svar över inkomna motioner.

Motion 1 till föreningsstämman 2016:

Önskemål om facebook sida till föreningen.

Styrelsen ger avslag på motionen men motiveringen att information från styrelsen går ut genom föreningens hemsida.

Det är dock fritt att någon i föreningen gör en egen facebook sida, men inget som styrelsen administrerar.

Motion 2 till föreningsstämman 2016:

Plattor i föreningens gångar.

Styrelsen ger avslag på motionen.

Men tycker att frågan är intressant och vill därför göra en utredning. Hur det skall utformas, vilket typ av plattor, ta in prisuppgifter etc.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10-11
- underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 november 2007 förvärvat fastigheterna Kryddlandet 101, Kryddörten 4 och Kryddörten 5 i Helsingborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det sju flerbostadshus i två-tre våningar samt fyra småhus i två våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 4 237 m². Biluppställningsplats finns i anslutning till varje bostad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gång och cykelvägar samt eventuellt andra för fastigheterna erforderliga anläggningar.

Förvaltning

Lamaro AB biträder styrelsen med ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god tack vare låg belåningsgrad. Dessutom hålls räntekostnaden nere genom att amorteringen ökats utöver ursprunglig plan och uppgår nu till ca 300 000 kr/år.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 131 500 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift fram till och med 2013. Från 2014 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år, ca 28.000:-/år, därefter med full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 10 % den 1 maj 2012 och varit oförändrade sedan dess.

Föreningsfrågor

Under året har 9 (4) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Samtliga fasader är nu omputsade och vi väntar på att få allt trä målat under våren 2016, det hanns inte med under 2015. OVK är gjord och godkänd efter en hel del arbeten med ventilationsanläggningarna.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Jan Svensson	Ordförande
	Pamela Ciardella	Vice ordförande
	Christoffer Martinsson	Sekreterare
	Anette Hedergård	Ledamot
Suppleanter	Mats Malmström	Suppleant
	Anders Santesson	Suppleant
Revisorer	Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	
Valberedning	Gun Andersson	
	Göran Nässlund	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har haft 7 styrelsemöten under 2015, samt ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2015.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

Flerårsjämförelse

	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	441 651	210 484	318 419
Soliditet (%)	73%	72,4%	72,2%
Avgift per kvm	643	643	643

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står	
Balanserat resultat	-725 438
Årets resultat före fondförändring (vinst)	441 651
Årets avsättning till underhållsfonden	- 945 000
Disponerat underhållsfond	<u>172 330</u>
	-1 056 457

Styrelsen föreslår följande disposition
till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 056 457
-------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 724 384	2 724 383
Rörelsens kostnader			
Reparationer	1	-47 263	-36 711
Löpande underhåll	2	-172 330	-43 688
Förbrukningsmaterial		0	-909
Driftskostnader	3	-789 906	-758 261
Rådgivning, konsultarvoden		-41 250	-56 250
Fastighetsavgift		-27 947	-27 991
Personalkostnader	4	-33 640	-43 851
Avskrivningar	5	-286 000	-286 000
		-1 398 336	-1 253 661
Rörelseresultat		1 326 048	1 470 722
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	344
Räntekostnader	6	-884 397	-1 260 582
		-884 397	-1 260 238
Resultat efter finansiella poster		441 651	210 484
Årets resultat		441 651	210 484
Avsättning till underhållsfond		-945 000	-945 000
Resultat efter avsättning till underhållsfond		-503 349	-734 516

Balansräkning

		2015-01-01	2014-01-01
Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	113 143 019	113 429 019
Mark	5	17 095 000	17 095 000
		130 238 019	130 524 019

Summa anläggningstillgångar		130 238 019	130 524 019
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	7	48 175	45 872
		48 175	45 872

Kassa och bank		1 735 229	1 317 276
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 783 404	1 363 148
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		132 021 424	131 887 167
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 011 000	46 011 000
Upplåtelseavgifter		46 624 000	46 624 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 331 963	3 559 293
		96 966 963	96 194 293
Fritt eget kapital			
Årets resultat		441 651	210 484
Balanserat resultat		-1 498 108	-935 923
		-1 056 457	-725 439
Summa eget kapital		95 910 506	95 468 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 723 064	36 023 064
Summa långfristiga skulder		35 723 064	36 023 064
Kortfristiga skulder			
Förskott avgifter		213 379	208 212
Leverantörsskulder		76 107	73 171
Skatteskulder		2 346	2 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	96 022	111 293
Summa kortfristiga skulder		387 854	395 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 021 424	131 887 167
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		38 865 000	38 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014, men har ej medfört några väsentliga effekter.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Fr.o.m 2014 sker en linjär/rak avskrivning. Skriver endast av stommen/grunden som uppskattas till 25% av ingående byggnadsvärde och skrivs av på 100 år.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningen har sedan 2012 en underhållsplan som uppvisar ett behov av underhållsavsättning på ca 945 000 kr per år. Uppdatering av underhållsplanen sker årligen och avsättningsbehovet kan komma att ändras bl.a med anledning av pågående fasadrenovering.

Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Personal

Ingen personal finns.

Not 1 Reparationer

	2015-12-31	2014-12-31
Va och sanitet	20 081	0
Ventilation	908	0
El och tele	9250	0
Låssystem	7713	0
Fönster	2046	0
Övriga markytor	5050	0
Övriga reparationer	2215	0
Soprum	0	3 414
Borttagning träd, stolpar, staket. Linjemåln vid parkering	0	8 673
Avloppsspolning	0	2 036
Vattenutkastare	0	1 235
VVS-arbeten	0	1 955
Flyttning av dörr	0	19 398
	47 263	36 711

Not 2 Underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Ventilation	172 330	0
Energideklaration	0	43 688
	172 330	43 688

Not 3 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Grönyte och fastighetsskötsel	118 931	76 836
Städning	0	1 750
Snö och halkbekämpning	5 527	2 663
Tvätt av fraktioner i miljöhus	3 601	0
Trädgårdsavfall	498	549
El	28 776	27 026
Fjärrvärme	277 704	297 534
Vatten	93 177	90 001
Renhållning	46 015	53 567
Försäkring	41 888	37 332
Kabel-TV	74 731	72 400
Samfällighetsavgift	28 458	28 458
Ekonomisk- och administrativ förvaltning	57 009	54 620
Bolagsstämma/fest	8 395	8 767
Övriga förvaltningskostnader	5 196	6 758
	789 906	758 261

Not 4 Arvode och kostnadsersättning

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode inkl soc avgifter	37 390	37 351
Revisionsarvode	-3 750	6 500
	33 640	43 851

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde byggnad	114 405 000	114 405 000
Årets avskrivningar byggnad	-286 000	-286 000
Ack avskrivningar	-1 261 981	-975 981
Bokfört värde byggnad	113 143 019	113 429 019
Bokfört värde mark	17 095 000	17 095 000

Not 6 Räntekostnader o liknande resultatposter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt inbetald ränta Handelsbanken	880 397	1 256 582
Räntekostnader för checkräkningskredit	4 000	4 000
	884 397	1 260 582

Not 7 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 367	27 205
Förutbetalda Kabel-TV avgifter	18 808	18 667
	48 175	45 872

Not 8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000	3 559 293	-725 439
Disposition enligt stämmobeslut				
Avsättning till underhållsfond			945 000	-945 000
Disponerat underhållsfond			-172 330	172 330
Årets resultat				441 651
Belopp vid årets utgång	46 011 000	46 624 000	4 331 963	-1 056 457

Taxeringsvärde 49 153 000 kr varav 7 553 000 kr avser mark.

Not 9 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Checkkredit	1 000 000	1 000 000
Långfristig banksskuld	34 723 064	35 023 064
	35 723 064	36 023 064

Amortering inom ett år	-300 000	-383 295
------------------------	----------	----------

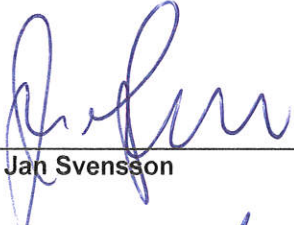
Lån Stadshypotek			
Lån	Skuld 31 dec	Ränta	Villkorsändringsdag
2334	11 249 356	1,62%	2018-12-01
31203	7 877 180	0,95%	3 månader rörlig
794582	6 543 600	4,22%	2016-06-01
936631	9 052 928	2,92%	2017-12-01
	34 723 064		

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Uppl styrelsearvoden	30 000	30 000
Uppl soc avgifter	8 400	9 426
Uppl el	2 821	2 711
Uppl fjärrvärme	36 051	45 903
Uppl vatten/avlopp nov-dec	0	8 419
Uppl renhållning nov-dec	0	4 709
Uppl juridiska kostnader JM	18 750	0
Uppl revision	0	10 125
	96 022	111 293

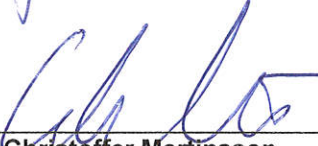
ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2015-01-01 -- 2015-12-31

Underskrifter:

Helsingborg 2016- 04 - 27

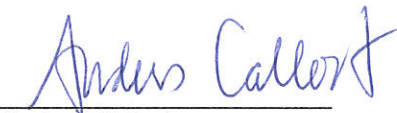

Jan Svensson


Anette Hedegård


Christoffer Martinsson


Pamela Ciardella

Min revisionsberättelse har avgivits 2016- 05 -02
Helsingborgs Ekonomi och Revision AB


Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll 2,
org.nr 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mariehäll 2 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.

Revisorernas 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 bolaget 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 jag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariehäll 2 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

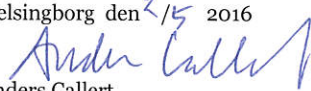
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Helsingborg den 2/5 2016


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR