

Årsredovisning för

Brf Järnbanan

769617-5764

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Järnbanan, 769617-5764 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2011 och har till ändamål att förvalta fastigheten Järnbanan 2. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Halmstad, Järnbanan 2 e den 29 augusti 2008.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus i 4-7 våningar med 69 lägenheter och 58 garageplatser. Den totala boarean är ca 6 900KvM.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 7 oktober 2008.

Lägenhetsfördelning

Typ	Antal
2 RoK	10
3 RoK	42
4 RoK	13
5 RoK	4

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning rörande underjordiskt garage med tillhörande delar samt innergård med tillhörande plantering och utrustning. Gemensamhetsanläggningen drivs såsom delägarförvaltning.

Övriga delägare är Brf Bron, (Järnbanan 1, JM är exploatör).

Föreningens andelstal är 50%.

Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första fem åren från färdigställande. År 6-11 beskattas fastigheten med halv fastighetskatt och därefter full fastighetskatt. Full fastighetskatt är 1 243 kr per lägenhet eller max 0,4 av taxeringsvärdet. Fastighetskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period
Ken Mathisson	Ordförande	2015-04-23 - 2017-04-21
Calle Lindbom	Ledamot	2015-04-23 - 2017-04-21
Henrik Böckin	Ledamot	2015-04-23 - 2016-04-21
Rolf Thelin	Ledamot	2015-04-23 - 2016-04-21
Thomas Johansson	Ledamot	2015-04-23 - 2016-04-21

Suppleanter

Frida Ombert	2015-04-23 - 2016-04-21
Phia Olofsson	2015-04-23 - 2016-04-21

Revisorer

Thomas Anvelid Aukt.rev	EY
-------------------------	----

Firmatecknare

Styrelsen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Ø

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos bolagsverket den 2015-09-25

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning. Från och med 2016-01-01 kommer denna tjänst att tillhandahållas av PART Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Nr 61	2015-01-27	
Nr 62	2015-02-17	
Nr 63	2015-03-24	
Nr 64	2015-05-06	Konstituerande styrelsemöte
Nr 65	2015-05-06	
Nr 66	2015-06-08	
Nr 67	2015-08-19	
Nr 68	2015-09-02	
	2015-09-22	Brf Bron
Nr 69	2015-10-20	
Nr 70	2015-11-26	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015 på Grand Hotel i Halmstad.

Under 2015 gjordes en ekonomisk uppgörelse med PEAB som gav föreningen ett likviditetstillskott på 830 tkr. Uppgårelsen innebar att föreningen erhöll betalning för PEAB:s samtliga utestående månadsavgifter avseende tidigare sålda lägenheter.

Föreningens ekonomi är synnerligen god, varför någon justering av hyresavgifterna inte planeras att göras.

Medlemsinformation

Upplåtelseavtal har tecknats för samtliga av föreningens 69 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 69 bostadsrätter placerade. Under året har 6 överlåtelser skett av bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	3 693	3 577	3 547	3 584
Resultat efter finansiella poster	-136	-126	511	549
Soliditet, %	89	88	88	88
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	471	472	468	478
Värmekostnad/kvm (kr)	83	64	82	84
Lån/kvm (kr)	3 887	4 032	4 135	4 322
Nettoränta/kvm (kr)	80	107	151	163

Belopp i kr

§

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	584 742
årets resultat	-135 783
Totalt	448 959
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-207 000
balanseras i ny räkning	241 959

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

S

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 522 944	3 527 031
Övriga rörelseintäkter	2	170 236	49 645
Summa rörelseintäkter m.m.		3 693 180	3 576 676
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 660 585	-1 345 603
Övriga externa kostnader	6	-126 832	-129 106
Personalkostnader	7	-46 893	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 441 938	-1 441 938
Summa rörelsekostnader		-3 276 248	-2 963 958
Rörelseresultat		416 932	612 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240	5 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 956	-744 732
Summa finansiella poster		-552 716	-739 176
Resultat efter finansiella poster		-135 784	-126 458
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-135 784	-126 458
Årets resultat		-135 784	-126 458

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	239 924 585	241 366 523
Summa materiella anläggningstillgångar		239 924 585	241 366 523
Summa anläggningstillgångar		239 924 585	241 366 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		504	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 739	68 436
Summa kortfristiga fordringar		45 243	68 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 255 063	1 537 990
Summa kassa och bank		2 255 063	1 537 990
Summa omsättningstillgångar		2 300 306	1 606 927
SUMMA TILLGÅNGAR		242 224 891	242 973 450

S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		213 317 200	213 317 200
Yttre fond		965 120	758 120
Summa bundet eget kapital		214 282 320	214 075 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		584 742	918 201
Årets resultat		-135 784	-126 458
Summa fritt eget kapital		448 958	791 743
Summa eget kapital		214 731 278	214 867 063
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	26 790 000	27 790 000
Summa långfristiga skulder		26 790 000	27 790 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 160	122 967
Övriga skulder		8 177	8 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 276	185 014
Summa kortfristiga skulder		703 613	316 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 224 891	242 973 450

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	30 435 000	30 435 000
Summa ställda säkerheter	30 435 000	30 435 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 1.441.938,00 kr baserat på en återstående livslängd om 119 år

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8333%

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Arsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	3 244 344	3 253 031
Garage	278 600	274 000
	3 522 944	3 527 031

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	3 060	4 180
Överlåtelseavgifter	5 559	10 006
Pantsättningsavgift	440	7 090
Övriga fakturerade kostnader	1 443	-
Öresutjämning	-1	-
Övriga rörelseintäkter	129 834	2 569
Gästrum	29 900	25 800
Summa	170 235	49 645

§

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	25 793	31 888
Fastighetsskötsel enligt avtal	211 588	147 771
Städning	-	1 950
Extern tillsyn o besiktning	20 838	-
Hissbesiktning	4 151	3 217
Bevakningskostnader	23	3 390
Gångbanerrenhållning/snöröjning	3 348	-
Summa	265 741	188 216

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep bost Golv	-	3 761
Rep gemensamma utrymmen	-	6 500
Underhåll av dörrar/portar	27 619	20 165
Underhåll hiss	44 479	39 339
Underhåll av lås	2 575	2 995
Övriga trädgårdskostnader	11 944	21 451
Rep. Balkonger	5 755	-
Summa	92 372	94 211

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	94 338	75 979
Värmekostnad	570 782	444 888
Vatten och avlopp	82 297	84 557
Soptömning	209 728	75 257
Fastig. försäkringspremie	56 199	55 162
Övriga fastighetskostnader	6 697	750
Bredband och internet avgift	249 273	251 154
Gemensamhetsanläggningen	25 152	65 125
Brf Bron	8 007	10 304
Summa	1 302 473	1 063 176

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	-	5 090
Förbrukningsmaterial	8 558	2 750
Telekommunikation	674	1 512
Styrelsekostnader	-	560
Förvaltningskostnader övrigt	12 551	24 294
Revisionsarvoden externa	17 363	10 000
Kostnad möten/stämma	11 040	9 165
Förvaltningskostnad	70 760	72 689
Bankkostnader	3 196	3 046
Dataprogram	2 690	-
Summa	126 832	129 106

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	36 000	36 000
Sociala kostnader	10 893	11 311
Summa	46 893	47 311

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 854 000	173 854 000
	173 854 000	173 854 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 256 477	-814 539
-Årets avskrivning enligt plan	-1 441 938	-1 441 938
	-3 698 415	-2 256 477
Mark	69 769 000	69 769 000
Redovisat värde vid årets slut	239 924 585	241 366 523

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Handelsbanken	0,507	2016-01-29	10 145 000	10 145 000
Handelsbanken	0,509	2016-02-10	6 500 000	7 500 000
Handelsbanken	4,450	2016-01-30	10 145 000	10 145 000
			26 790 000	27 790 000

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	26 790 000	27 790 000
	26 790 000	27 790 000

S

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	213 317 200	758 120	918 201	-126 458
Disposition enl årsstämmobeslut		207 000	-333 459	126 458
Årets resultat				-135 784
Belopp vid årets slut	213 317 200	965 120	584 742	-135 784

8

Underskrifter

Halmstad 5 / 4 2016



Ken Mathisson

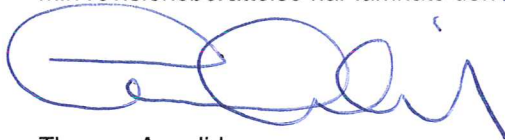


Henrik Böckin



Thomas Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
EY

Calle Lindbom



Rolf Thelin



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jämbanan, org. nr 769617-5764

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Jämbanan 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. Revisor 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 föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Jämbanan 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 av 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

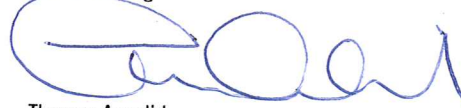
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 15/11 2016

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor