

A 1102



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Trollebergsparken i Lund

Org nr 769621-7152

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trollebergsparken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2011 på fastigheten Borgmästaren 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Trollebergsvägen 49 A-D i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	24	1 431
3	7	625
4	7	699
	38	2 755

Lokaler, hyresrätt: 3, varav Lundafastigheter/Lunds kommun 2 st och EKA-Blommor 1 st.

Lundafastigheter (Lunds kommun) hyr av föreningen 6 lägenheter och gemensamhetslokaler för LSS-boende, befintligt kontrakt gäller intill 2026-10-31 med 24 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

Föreningen hyr även ut en lokal till blomsterbutiken EKA-Blommor, befintligt kontrakt befintligt kontrakt gäller intill 2026-11-30 med 12 månaders uppsägning. Om ingen uppsägning sker förlängs kontraktet i ytterligare 5 år.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31 genom poströstning, varvid 23 röstberättigade medlemmar poströstade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma:

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Bertil Månsson	Ordförande	2022
Marita Larenhjelm	Vice ordförande	2023
Håkan Henriksson	Sekreterare/kassör	2022
Gudrun Carlsson	Styrelseledamot	2022, avgick i maj 2022
Erik Ekman	Styrelseledamot	2023
Anki Ström	Suppleant	2022
Zoltan Darvas	Suppleant	2022

Vid årets slut bestod valberedningen av Maria Ovesson och Maj-Helen Wahnström.

Av föreningen vald revisor har varit EY (Ernst & Young).

Planerade åtgärder 2022

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Styrelsen kommer under våren 2022 att anlita OVK Service Syd för att genomföra en lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, detta innebär även att frånluftssystemet skall rensas och felaktigt inställda don skall justeras.

Beskärning av träd

Styrelsen har anlitat SveArb AB för beskärning av 5 st träd vid grönytan utanför trappa A. Arbetet beräknas ske under februari/mars 2022.

Energideklaration

Styrelsen kommer under 2022 att göra ny lagstadgad Energideklaration.

Garage- och parkeringsavtal

Styrelsen har för avsikt att aktuella avtal skall revideras och skrivas om.

Städdag

Föreningen planerar för en gemensam städdag av utemiljön under 2022.

Ekonomi

Medlemmarnas avgift för 2022

Styrelsen beslöt vid styrelsemöte 2021-11 att avgiften för 2022 skall vara oförändrad. Detta beslut kan dock ändras under 2022 om något kostnadsmässigt oförutsett sker.

Föreningens likviditet

Föreningen har konto i SBAB med ett saldo på 2 000 000 kr, aktuell räntesats är 0,30 %. Kontot är utan bindning och inestående medel kan disponeras med kort varsel.

Lån

Föreningens totala låneskuld uppgår till 20 055 000 kr, vilket innebär belåning på c:a 30 % av fastighetens taxeringsvärde.

Omförhandling av lån

Föreningen har ett lån på 6 400 000 kr vilket skall omförhandlas 2022-04-28. Aktuell räntesats är 0,90 % och lånet är amorteringsfritt.

Förutom detta lån har föreningen ett lån på 13 655 000 kr med förfallodag 2025-12-28. Aktuell fast ränta är 0,77 % och lånet är amorteringsfritt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Under året har, baserat på kontraktsdatum, två bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 221 258	2 262 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 177	3 022
Summa rörelseintäkter		2 266 435	2 265 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 597 565	-1 402 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 656	-73 164
Personalkostnader	Not 6	-116 117	-115 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 181 438	-1 181 468
Summa rörelsekostnader		-2 924 775	-2 773 137
Rörelseresultat		-658 341	-507 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 457	6 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 440	-159 743
Summa finansiella poster		-160 983	-153 138
Resultat efter finansiella poster		-819 324	-660 800
Resultat före skatt		-819 324	-660 800
Årets resultat		-819 324	-660 800

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll	896 349	753 349
Summa bundet eget kapital	102 121 349	101 978 349

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 195 364	-4 391 564
Årets resultat	-819 324	-660 800
Summa ansamlad förlust	-6 014 688	-5 052 364

Summa eget kapital

96 106 661	96 925 985
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 655 000	20 055 000
Summa långfristiga skulder		13 655 000	20 055 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 400 000	0
Leverantörsskulder		90 308	55 376
Skatteskulder		4 926	4 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	7 825	39 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	457 536	388 146
Summa kortfristiga skulder		6 960 595	487 122

Summa skulder

20 615 595	20 542 122
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

116 722 255	117 468 106
--------------------	--------------------

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	733 356	733 356
	Hysesintäkt lokaler	1 090 812	1 087 860
	Hysesintäkt garage och bilplatser	202 500	183 150
	Konsumtionsavgift el	126 637	196 315
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 352	4 728
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 281	3 524
	Övriga fakturerade kostnader	54 320	53 520
		<u>2 221 258</u>	<u>2 262 453</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	45 177	3 022
		<u>45 177</u>	<u>3 022</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-119 784	-118 403
	El	-310 136	-278 649
	Uppvärmning	-259 862	-219 079
	Vatten	-102 758	-91 695
	Renhållning	-53 783	-74 736
	Bevakningskostnader	0	-4 237
	TV, bredband, iptelefoni	-94 194	-94 189
	Serviceavtal	-9 477	-5 863
	Hissar serviceavtal & besiktning	-39 533	-22 455
	Förvaltningskostnader	-410 366	-302 576
	Försäkringar	-59 548	-38 666
	Fastighetsskatt	-111 681	-111 111
	Övriga driftskostnader	-26 443	-40 991
		<u>-1 597 565</u>	<u>-1 402 650</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 625	-16 250
	Övriga förvaltningskostnader	-3 335	-7 329
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 057	-7 053
	Kontorsutrustning och -material	-1 639	-1 700
	Konsulter	0	-40 832
		<u>-29 656</u>	<u>-73 164</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-95 200	-90 896
	Övriga arvoden	-1 958	-1 876
	Övriga personalkostnader	-188	-2 156
	Sociala avgifter	-18 770	-20 927
		<u>-116 117</u>	<u>-115 855</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 181 438	-1 181 468
		<u>-1 181 438</u>	<u>-1 181 468</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,90%	2022-04-28	6 400 000	0
SEB		0,77%	2025-12-28	13 655 000	0
				20 055 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 655 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,81%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 055 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

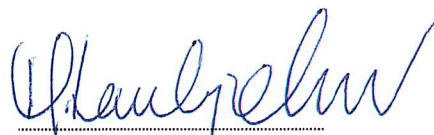
Mervärdeskatt	7 525	39 244
Övriga kortfristiga skulder	300	0
	7 825	39 244

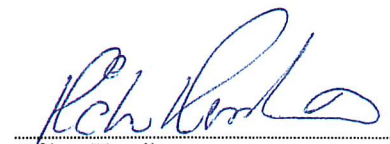
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	51 246	48 988
Upplupna sociala avgifter	12 811	12 247
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 704	120 756
Upplupna räntekostnader	904	15 304
Förutbetalda årsavgifter och hyror	293 227	185 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 644	5 242
	457 536	388 146

16.5 2022


Bertil Månsson



Marita Larenhjelm


Håkan Henriksson


Erik Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-16

Ernst & Young


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Trollebergsparken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16/5 2022

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor