

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2011. Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 11 som byggdes år 2011 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2015. På stämman deltog 19 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Håkan Olin	Ordförande	vald tom 2017
Håkan Henriksson,	Vice ordf, tillika kassör	vald tom 2017
Zoltan Darvasz	Ledamot	vald tom 2017
Pia Hovbrandt	Sekreterare	i tur att avgå
Ann Wennberg	Ledamot, vice sekr	i tur att avgå
Thomas Åkesson	Suppleant	i tur att avgå
Jyri Backman	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Ordförande samt 1 ledamot, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten, varav ett konstituerande.

Revisorer har under året varit Erik Mauritzson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Valberedningen har varit Evy Nordström och Elisabeth Nilsson.

Föreningens fastighet som byggdes 2011 består av 1 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 38 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Total bostadsyta är 3368 varav lägenheter utgör 2755. Lokalerna hyrs ut till Lunds kommun för LSS-boende där kontraktstiden är tom 2026.10.31 samt affärslokal för Eka-blommor där kontraktstiden är tom 2021.10.31.

I föreningens fastighet finns 32 parkeringsplatser varav 25 är garageplatser och 7 är p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Örehus Fastighetsförvaltning ombesörjer den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

#### Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Kraftringen	Elavtal, nät
Skånsk Energi	Elavtal, el
Lunds Kommun	Miljöhantering, Snöröjning
Telia, ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Anticimex	Brandskydd samt viss bekämpning av skadedjur
Dekra	Besiktning hissar och garageport
Great Security	Låssystem, Dörrautomatik
Farmatjänst	Snöröjning
Klottrets Fiende No 1	Klottersanering

# Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Fastigheten

De fel och brister som påtalades vid 2-årsbesiktningen har delvis åtgärdats. Under hösten 2016 kommer 5-års besiktning att utföras.

### Cykelförråd

Eftersom cykelförrådet inte räcker till, beslutade styrelsen att tillfälligt tillåta cykelparkering på garageplatserna. Det kommer att byggas ett särskilt cykelförråd där två p-platser i garaget används.

### Farthinder

Under året har 2 st farthinder kommit på plats för att underlätta utfarten från garaget.

### Råttfångare

Anticimex har under året installerat råttfångare i inkommande avloppsnät.

En årlig besiktning av fastigheten har styrelsen utförts 2015. Vid besiktning framkom inga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde.

Årligt planerat underhåll enligt plan, tkr.	Senast utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2025
Mark		16				16	54
Fasader							
Elbelysning			250				
Fönster, dörrar, portar							29
Yttertak							
Trapphus							45
Hissar							150
Lägenheter och lokaler							15
Gemensamhet							17
Installationer		30	3	29	8		331

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 st.

# Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 204	2 163	2 086	2 135
Resultat efter finansiella poster	-712	-829	213	307
Soliditet (%)	81	81	81	81
Balansomslutning	122 560	124 930	125 124	125 085
Kassalikviditet (%)	399	136	434	291
Behållning fond för yttre underhåll	300	0	0	0

Definitioner av nyckeltal:

**SOLIDITET**= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**LIKVIDITET**= omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-607 084
Årets resultat (förlust)	-712 126
	<hr/>
	-1 319 210

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-18 604
Balanseras i ny räkning	-1 400 606
	<hr/>
	-1 319 210

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

~~AB~~ HR AW PM DL

**Brf Trollebergsparken**

Org.nr. 769621-7152

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 204 255	2 163 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 204 255</u>	<u>2 163 372</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	2	-917 311	-941 413
Övriga externa kostnader	3	-80 762	-45 307
Personalkostnader och arvoden	4	-59 025	-46 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 158 228	-1 158 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 215 326</u>	<u>-2 191 474</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-11 071	-28 102
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 083	57 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 138	-858 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-701 055</u>	<u>-800 624</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-712 126	-828 726
<b>Resultat före skatt</b>		-712 126	-828 726
<b>Årets resultat</b>		<u>-712 126</u>	<u>-828 726</u>



**Brf Trollebergsparken**

Org.nr. 769621-7152

**BALANSRÄKNING**

Not

2015-12-31

2014-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

120 849 660122 007 888**Summa materiella anläggningstillgångar**

120 849 660

122 007 888

**Summa anläggningstillgångar**

120 849 660

122 007 888

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

14 778

14 655

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 07229 563**Summa kortfristiga fordringar**

41 850

44 218

**Kassa och bank**

7

Kassa och bank

1 668 6372 878 318**Summa kassa och bank**

1 668 637

2 878 318

**Summa omsättningstillgångar**

1 710 487

2 922 536

**SUMMA TILLGÅNGAR****122 560 147****124 930 424**

**Brf Trollebergsparken**

Org.nr. 769621-7152

**BALANSRÄKNING**

2015-12-31

2014-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

8

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

101 225 000

101 225 000

Fond för yttre underhåll

300 000

0

**Summa bundet eget kapital**

101 525 000

101 225 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-607 084

521 642

Årets resultat

-712 126

-828 726

**Summa fritt eget kapital**

-1 319 210

-307 084

**Summa eget kapital**

100 205 790

100 917 916

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

21 926 724

21 926 724

**Summa långfristiga skulder**

21 926 724

21 926 724

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

119 775

356 738

Skatteskulder

3 216

95 296

Övriga skulder

26 942

1 431 594

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

277 700

202 156

**Summa kortfristiga skulder**

427 633

2 085 784

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

122 560 147

124 930 424

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**Övriga ställda panter och därmed jämförliga  
säkerheter

Fastighetsinteckning

22 965 000

22 965 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

# Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	916 668	872 528
	Hyror lokaler	1 094 976	1 089 830
	Garage	178 800	198 600
	Övrigt	13 811	2 413
		<u>2 204 255</u>	<u>2 163 371</u>



# Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	163 682	167 324
	Drifts- och serviceavtal	21 490	15 334
	Brandlarmskostnad	13 221	12 367
	Ventilationskontroll	0	27 625
	Hissbesiktning	2 456	2 210
	Bevakningskostnad	1 125	0
	Löpande underhåll	96 317	110 312
	El	83 880	95 173
	Uppvärmning	234 711	222 552
	Vatten	56 561	66 242
	Renhållning	52 464	48 753
	Fastighetsförsäkring	25 757	28 584
	Internetanslutning	0	255
	Förvaltningskostnad	61 284	58 923
	Fastighetsskatt	85 760	85 760
	Periodiskt underhåll	18 604	0
		<u>917 312</u>	<u>941 414</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014-12-31
	Förbrukningsinventarier	1 999	18 414
	Kontorsmtrl, trycksaker, porto	4 410	2 288
	Revisionsarvode	11 895	11 731
	Konsultarvode	49 195	4 036
	Övriga externa förvaltningskostnader	13 263	8 838
		<u>80 762</u>	<u>45 307</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	2015	2014-12-31
	Föreningen har ingen anställd personal		
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	45 795	35 642
	Övr.arvode, bilersättning	910	0
	Sociala kostnader	12 320	10 885
	Summa	<u>59 025</u>	<u>46 527</u>

**Brf Trollebergsparken**

Org.nr. 769621-7152

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde byggn & mark	123 700 000	123 700 000
Utgående anskaffningsvärden	123 700 000	123 700 000
Ingående avskrivningar	-1 692 112	-533 885
Årets avskrivningar	-1 158 228	-1 158 227
Utgående avskrivningar	-2 850 340	-1 692 112
Redovisat värde	120 849 660	122 007 888
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	13 376 000	13 376 000
Byggnader	46 400 000	46 400 000
	59 776 000	59 776 000

Fastigheten har värdeår 2011.

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Borgmästaren 11 i Lund.

Bokfört värde mark 9 659 910 kr

Värdet ingår i anskaffningsvärdet för byggnader &amp; mark.

Not 6 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	14 778	14 655
Övr interimfordringar	27 072	29 563
	41 850	44 218

Not 7 Kassa och bank	2015	2014
Handelsbanken	368 625	359 658
SBAB	1 300 012	2 518 660
	1 668 637	2 878 318

Not 8 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 225 000	0	0	521 642	-828 726
Resultat disp enl stämmobeslut			0	-828 726	828 726
Avs under året enl UH-plan			300 000	-300 000	
Årets resultat					-712 126
Belopp vid årets utgång	101 225 000	0	300 000	-607 084	-712 126

**Brf Trollebergsparken**

Org.nr. 769621-7152

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	5572	4,20	2016-012-30	7 655 000	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Swedbank	850-6	3,65	2017-04-25	7 616 724	0
Stadshypotek		1,69	2019-12-01	6 655 000	0
				<u>21 926 724</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 926 724
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 926 724

Malmö 14/1 2016

Håkan Olin

Zoltan Darvas

Håkan Henriksson

Ann Wennberg

Pia Hovbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/1-2016

Ernst &amp; Young AB

Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken, org.nr 769621-7152

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Trollebergsparken 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19/4-2016

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor