

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trollebergsparken, 769621-7152, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en privat bostads rättsförening som bildades 2011. Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 11 som byggdes år 2010-2011 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att föreningens fastighet upplåts som bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos bolagsverket under 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2014. På stämman deltog 19 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Håkan Olin	Ordförande	i tur att avgå
Håkan Henriksson	vice ordf, tillika kassör	i tur att avgå
Pia Hovbrandt	Sekreterare	vald tom 2015
Ann Wennberg	Ledamot, vice sekr	vald tom 2015
Thomas Åkesson	Ledamot	i tur att avgå
Jyri Backman	Suppleant	i tur att avgå
Elisabeth Nilsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Håkan Olin samt 1 ledamot, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

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

Valberedningen har varit Michele Håkansson och Evy Nordström.

Föreningens fastighet som byggdes 2011 består av 1 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 38 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Total yta är 3.368 kvm varav lägenheterna utgör 2.755 kvm.

Lokalerna hyrs ut till Lunds kommun för LSS-boende intill 2026-10-31 samt affärslokal för Eka-blommor intill 2021-10-31. I föreningens fastighet finns 32 parkeringsplatser varav 25 är garageplatser och 7 är p-platser utomhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har även valt att komplettera med ett bostadsrättstillägg.

Handwritten signatures: Erik Mauritzson, Ann Wennberg, Jyri Backman, Elisabeth Nilsson, Håkan Olin

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Kraftringen AB	Nät
Skånska Energi	Elleverantör
Telia, Com Hem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Brandskydd
Dekra	Hissar och garageport
Great Security Sverige	Nycklar, låssystem och dörrautomatik
Klottrets Fiende no 1	Klottersanering
Lunds kommun	Snöröjning, miljöhantering
Lundab Farmartjänst	Snöröjning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2-årsbesiktning 2013

De fel och brister som påtalades i 2-årsbesiktningen har delvis åtgärdats, dock kvarstår en del. Diskussion med Paulssons och PEAB pågår fortlöpande.

Fastigheten

Efter önskemål från medlemmar har 3-kanterna på baksidan börjat iordningsställas. Under våren kommer gräs att sås.

Cykelförråd

Eftersom cykelförrådet inte räcker till beslutade styrelsen att tillfälligt tillåta cykelparkering på garageplatserna. Styrelsen undersöker möjligheten att få bygga cykelförråd på vår tomt.

Lånebild

Under året har ett lån förlängts med 5 år bindningstid till fast ränta 1,69 %, belopp 6.655.000:-. I samband med förlängningen amorterades lånet med 1.000.000:-.



Underhållsplan

Föreningen har en 20 årig underhållsplan.

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							
Balkonger							
Fönster, dörrar, portar							29
Yttertak							45
Trapphus							150
Hissar							
Lägenheter och lokaler							15
Gemensamhet							17
Installationer		30	3	29	8		331

Medlemsinformation

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1.1.2015 med 4 %.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 52. 2:a hands uthyrning 2 st.

Flerårsöversikt

Alla belopp i tusentals kronor

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 163	2 086	2 135
Rörelseresultat	-28	1 043	1 154
Resultat efter finansiella poster	-895	213	307
Soliditet %	81%	81%	81%
Kassalikviditet %	136%	434%	291%
Balansomslutning	124 930	125 124	125 085
Fond för yttre underhåll	0	0	0

Definitioner till nyckeltal:

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

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.

Handwritten signatures and initials: W, AE, PH

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	521 641
Årets resultat	<u>-828 726</u>
Totalt	-307 085

Styrelsen föreslår följande disposition

Till fond för yttre underhåll avsätts enl underhållsplan	300 000
Från fond för yttre underhåll återförs motsvarande årets kostnad	0
I ny räkning balanseras	<u>-607 085</u>
	-307 085

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
a f ö p m n r e r y

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	<u>2 163 373</u>	<u>2 086 001</u>
Summa rörelseintäkter		2 163 373	2 086 001
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-980 467	-732 447
Övriga externa kostnader	3	-6 254	-6 298
Personalkostnader och arvoden	4	-46 527	-33 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 158 227</u>	<u>-270 238</u>
Summa rörelsekostnader		-2 191 475	-1 042 931
Rörelseresultat		-28 102	1 043 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 610	24 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-858 234</u>	<u>-853 741</u>
Summa finansiella poster		-800 624	-829 347
Resultat efter finansiella poster		-828 726	213 723
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-828 726	213 723

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including what appears to be 'AN', 'KR', and 'PH'.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	122 007 888	123 166 115
Summa materiella anläggningstillgångar		122 007 888	123 166 115
Summa anläggningstillgångar		122 007 888	123 166 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 568
Övriga fordringar	6	14 655	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 563	79 269
Summa kortfristiga fordringar		44 218	94 843
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	8	2 878 318	1 863 450
Summa omsättningstillgångar		2 922 536	1 958 293
SUMMA TILLGÅNGAR		124 930 424	125 124 408

9
[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa bundet eget kapital		101 225 000	101 225 000
Fritt Eget Kapital			
Ansamlad förlust		521 642	307 919
Årets resultat		<u>-828 726</u>	<u>213 722</u>
Summa ansamlad förlust		-307 084	521 641
Summa eget kapital		100 917 916	101 746 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>21 926 724</u>	<u>22 926 724</u>
Summa långfristiga skulder		21 926 724	22 926 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
Leverantörsskulder		356 738	156 998
Aktuell skatteskuld		95 296	127 220
Övriga skulder		1 431 594	25 558
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>202 156</u>	<u>141 267</u>
Summa kortfristiga skulder		2 085 784	451 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 930 424	125 124 408
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckningar		<u>22 965 000</u>	<u>22 965 000</u>
Summa ställda säkerheter		22 965 000	22 965 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande investeringar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Tidigare investeringar skrivs av på rak plan efter nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
byggnad	1,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en 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.



	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	872 528	757 986
Hyror lokaler	1 089 830	1 003 392
Garage	198 000	197 700
Övrigt	3 015	126 923
Summa	<u>2 163 373</u>	<u>2 086 001</u>
Not 2		
Drift- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städning	167 324	0
Löpande underhåll/Reparationer	110 311	31 641
Periodiskt underhåll	0	0
Uppvärmning	222 552	272 311
El	95 172	109 174
Vatten	66 242	32 865
Sophämtning	48 752	72 047
Fastighetsförsäkring	28 584	14 062
Övriga avgifter	96 847	49 674
Förvaltningskostnader	58 923	64 913
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 760	85 760
Summa	<u>980 467</u>	<u>732 447</u>
Specificering periodiskt underhåll	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	0	0
Not 3		
Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kontorsmtrl, trycksaker, konsultarvode	6 254	6 298
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har ingen anställd personal		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	35 642	20 397
Revisionsarvode	0	0
Sociala kostnader	10 885	13 551
Summa	<u>46 527</u>	<u>33 948</u>

Handwritten signatures and initials:
an Jo P KAC PH

Not 5	Byggnader		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Föreningen äger byggnaden på fastigheten Borgmästaren 11 i Lund. Marken innehas med tomrätt.			
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		123 700 000	123 700 000
	Årets investeringar		0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		123 700 000	123 700 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar		-533 885	-263 647
	Årets avskrivningar		-1 158 227	-270 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 692 112	-533 885
	Utgående redovisat värde byggnader och mark		122 007 888	123 166 115
	Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 59 776 000 kr. Värdeår 2011.			
	<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
	Bostäder/hyreshus	12 200 000	39 000 000	51 200 000
	Lokaler	7 400 000	1 176 000	8 576 000
Not 6	Övriga fordringar		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Kundfordran		0	15 568
	Skattekonto		14 655	6
			<u>14 655</u>	<u>15 574</u>
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Fastighetsförsäkring		25 757	14 431
	Service avtal		3 806	0
	Övrigt		0	64 838
	Summa		<u>29 563</u>	<u>79 269</u>
Not 8	Kassa och bank		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Handelsbanken		359 658	440 414
	SBAB		2 518 660	1 423 036
	Summa		<u>2 878 318</u>	<u>1 863 450</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 225 000	0	0	307 919	213 723
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				213 723	-213 723
Avsättning under året enligt UH-plan			0	0	
Årets uttag motsvarande per. UH			0	0	
Årets resultat					-828 726
Belopp vid årets utgång	101 225 000	0	0	521 642	-828 726

Not 10 Skulder till kreditinstitut

				<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Stadshypotek 3709	1,69%	Bunden	2019-12-01	6 655 000	7 655 000
Stadshypotek 5572	4,20%	Bunden	2016-12-30	7 655 000	7 655 000
Swedbank	3,65%	Bunden	2017-04-25	7 616 724	7 616 724
Summa				21 926 724	22 926 724
Avgår kortfristig del				0	0
Varav långfristig del				21 926 724	22 926 724

Föreningen har för avsikt att amortera när lånen sätts om.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 21,9 mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Revisionsarvode	10 000	10 000
Bankkostnader	723	0
Övriga kostnader	0	43 538
Förskottsbetalda avgifter/hyror	191 433	87 729
Summa	202 156	141 267

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet
Varav obelånade
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

2014-12-31

2013-12-31

22 965 000

22 965 000

1 038 276

38 276

21 926 724

22 926 724

Malmö 2015 03 24



Håkan Henriksson



Pia Hovbrandt



Håkan Olin



Ann Wennberg



Thomas Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 03-27
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor





Building & better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollebergsparken org nr: 769621-7152

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Trollebergsparken för år 2014.

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

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 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 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trollebergsparken för år 2014.

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

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 bostadsrättslagen, 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 27 mars 2015

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor